

JURNAL HUKUM

**KEWAJIBAN PEMEGANG HAK MILIK ATAS TANAH
UNTUK MELESTARIKAN BANGUNAN HOTEL TUGU
SEBAGAI BANGUNAN CAGAR BUDAYA PERINGKAT
NASIONAL**



Diajukan oleh :

RUMONDANG Br SINAGA

NPM : 130511163
Program Studi : Ilmu Hukum
**Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan
Lingkungan Hidup**

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

FAKULTAS HUKUM

2017

HALAMAN PENGESAHAN JURNAL HUKUM

**KEWAJIBAN PEMEGANG HAK MILIK ATAS TANAH UNTUK
MELESTARIKAN BANGUNAN HOTEL TUGU SEBAGAI
BANGUNAN CAGAR BUDAYA PERINGKAT NASIONAL**



Diajukan oleh :

Nama : Rumondang Br Sinaga
NPM : 130511163
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing pada tanggal 21 Juni 2017

Dosen Pembimbing

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Endang Sumiarni", is written over a faint, circular watermark or ghost signature.

Prof. Dr. Dra. MG. Endang Sumiarni, SH., M.Hum



Mengesahkan
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Atma Jaya Yogyakarta

FX. Endro Susilo, S.H., LL.M.

KEWAJIBAN PEMEGANG HAK MILIK ATAS TANAH UNTUK MELESTARIKAN BANGUNAN HOTEL TUGU SEBAGAI BANGUNAN CAGAR BUDAYA PERINGKAT NASIONAL

RUMONDANG Br SINAGA

Fakultas Hukum, Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Rumondangbrsinaga@gmail.com

ABSTRACT

The title of this legal writing is about Owner of Land Right To Preserve Construction of Tugu Hotel Becoming National Heritage Building Sense. This research is intended to find out whether the land rights owner has fulfilled his obligation to preserve Tugu Hotel which is designated as National Heritage Sanctuary Building by Ministerial Decree Number. 013/M/2014. This legal writing using normative method is by interviewing National Land Agency States, their say can not have give preserve to Tugu Hotel, because is it land right. Provincial Culture Office, can have the authority give instruction to owner of Tugu Hotel for preservation, because there is a difference of data about the Tugu Hotel with data on Ministry of Education and Culture. Cultural Heritage Preservation Hall, can not take action to preserve the Tugu Hotel because those who have authority for preservation is are the owner of Tugu Hotel based on Article 75 paragraph (1) of Law Number 11 Year 2010 about Cultural Heritage. The building hotel has not been implemented to carry out the preservation of Tugu Hotel as National Ranking Heritage Building.

Keywords : Land Right, Tugu Hotel Building, National Heritage Preserve, Conservation.

1. PENDAHULUAN

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 kepunyaan pemegang hak atas tanah, tetapi hanya diperbolehkan menggunakannya, dalam penggunaan tubuh bumi ada hubungan langsung dengan gedung yang dibangun di atas

tanah yang bersangkutan,¹ begitu juga dengan bangunan yang berada di Kawasan Cagar Budaya. 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.² 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 Kawasan Cagar Budaya di darat dan/atau di air.³ bagaimana Kewajiban Pemegang Hak Milik Atas Tanah Untuk Melestarikan Bangunan Hotel Tugu Sebagai Bangunan Cagar Budaya Peringkat Nasional ?

2. METODE

1. Penelitian Hukum Normatif

Jenis hukum merupakan jenis penelitian normatif. Fokus penelitian ini berdasarkan pada Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya

2. Sumber Data

¹ Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hlm. 18-19.

² E. Soelasmini, 2014, *Undang-Undang Dasar 1945*, Educative Presindo, Bandung, hlm. 110.

³ Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya, *Op.,Cit.*

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

a. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang bersifat mengikat, berupa:

1). Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

2). Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

3). Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 01/PRT/M/2015 tentang Bangunan Gedung Cagar Budaya yang dilestarikan

4). Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

5). Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya

6). Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

7). Peraturan Daerah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 6 Tahun 2012 tentang Pelestarian Warisan Budaya dan Cagar Budaya

b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang bersifat menjelaskan terhadap bahan hukum

primer, yang terdiri dari buku, artikel, hasil penelitian, internet, dan fakta hukum.

3. Metode Pengumpulan Data

Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan dilakukan dengan cara mempelajari bahan hukum primer dan hukum sekunder yang terdiri atas peraturan perundang-undangan, buku, artikel, hasil penelitian, internet, fakta hukum, dan wawancara dengan narasumber.

4. Metode Analisis

Data sekunder terdiri atas bahan hukum primer, akan dianalisis sesuai dengan tugas ilmu hukum normatif sebagai berikut:

- a. Deskripsi peraturan perundang-undangan yaitu menguraikan atau memaparkan pasal-pasal sebagaimana telah disebutkan dalam hukum primer.
- b. Sistematisasi hukum positif yaitu secara vertikal dan horisontal untuk mengetahui ada tidaknya sinkronisasi dan/atau harmonisasi diantara peraturan perundang-undangan. Secara vertikal terdapat 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 Analisis peraturan daerah yang berupa bahan hukum primer yang dapat dievaluasi atau dikritisi

atau dikaji sebab peraturan daerah itu sistemnya terbuka.

- c. Interpretasi hukum positif, yaitu menafsirkan peraturan daerah dengan menggunakan 3 metode interpretasi yaitu:
 - a) Gramatikal yaitu mengartikan term bagian kalimat menurut bahasa sehari-hari/hukum.
 - b) Sistematisasi yaitu mendasarkan sistem aturan mengartikan suatu ketentuan hukum.
 - c) Teleologi yaitu setiap interpretasi pada dasarnya teleologi.

5. Proses berfikir

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.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Bangunan Hotel Tugu telah ditetapkan sebagai Bangunan Cagar Budaya Peringkat Nasional dengan diterbitkannya SK Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan dengan Nomor 013/M/2014. Bangunan Hotel Tugu perlu dilakukan upaya pelestarian karena telah ditetapkan sebagai Bangunan Cagar Budaya, upaya pelestarian didasari pada Pasal 3 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya. Dalam hal ini dilakukan penelitian di Badan

Pertanahan Nasional DIY, Dinas Kebudayaan DIY, Balai Pelestarian Cagar Budaya DIY. Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan, menyatakan bahwa pelestarian hanya dapat dilakukan oleh pemilik Bangunan Hotel Tugu sehingga Badan Pertanahan Nasional DIY, Dinas Kebudayaan DIY, Balai Pelestarian Cagar Budaya DIY tidak dapat melakukan upaya pelestarian tanpa adanya persetujuan dari pemilik Bangunan Hotel Tugu.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan dan hasil penelitian sebagaimana telah diuraikan, maka dapat disimpulkan jawaban atas rumusan masalah penelitian sebagai berikut. Pemilik hak atas tanah berkewajiban untuk melakukan melestarikan terhadap Bangunan Hotel Tugu yang telah ditetapkan dalam Surat Keputusan Menteri Nomor 013/M/2014 sebagai Bangunan Cagar Budaya Peringkat Nasional. Pada kenyataannya pemilik hak atas tanah Bangunan Hotel Tugu sebagai Cagar Budaya Peringkat Nasional belum melaksanakan kewajibannya untuk melestarikan bangunan Hotel Tugu sebagai Bangunan Cagar Budaya Peringkat Nasional dan pemilik hak atas tanah melekat pada bangunan di atasnya. Kemudian berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya yang mengatur mengenai kepemilikan yang mempunyai hak terkuat dan terpenuh terhadap Cagar Budaya dengan berkewajiban untuk melestarikannya hal ini menyatakan bahwa pemilik hak atas tanah tidak boleh melakukan penelantaran terhadap tanahnya. Badan Pertanahan Nasional memiliki wewenang untuk memberikan peringatan terkait tanah terlantar beserta bangunan, tanaman dan tumbuhan yang ada di atasnya dengan status hak milik. Dinas Kebudayaan dan Balai Pelestarian Cagar Budaya sudah memberi peringatan kepada pemilik untuk dilakukan pelestarian terhadap Bangunan

Hotel Tugu. Namun pemilik belum mengindahkan bangunan tersebut sampai sekarang.

5. REFERENSI

Buku

Adrian Sutedi, 2013, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.

Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta.

Endang Sumiarni dan Veronica Handayani, 2016, *Penilaian Benda Cagar Budaya Sebagai Aset Negara*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta

E. Soelastini, 2014, *Undang-Undang Dasar 1945*, Educative Presindo, Bandung.

Muliawan, 2009, *Pemberian Hak Milik untuk Rumah Tinggal*, Cerdas Pustaka, Jakarta.

Ridwan Halim, 2001, *Bendera Mimbar Filsafat Hukum Indonesia Dan Pragmatisasinya (Suatu Analisis Yuridis Empiris)*, Angky Pelita Studyways, Jakarta.

Soedikno Mertokusumo, 1988, *Hukum Dan Politik Agraria*, Universitas Terbuka, Jakarta.

Supriadi, 2012, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta

Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria:Kajian Komprehensif, Kencana Prenadamedia*, Jakarta.

Peraturan Perundang-undangan:
Undang-Undang Dasar Negara
Republik Indonesia Tahun
1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun
1960 tentang Peraturan Dasar
Pokok-Pokok Agraria.,
Tambahan Lembaran Negara
Republik Indonesia Nomor
2043.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun
2002 tentang Bangunan
Gedung, Lembaran Negara
Republik Indonesia Tahun
2002 Nomor 134, Tambahan
Lembaran Negara Nomor
4247.

Undang-Undang Nomor 11 Tahun
2010 tentang Cagar Budaya,
Lembaran Negara Republik
Indonesia Tahun 2010
Nomor 130, Tambahan
Lembaran Negara Republik
Indonesia Nomor 5168.

Peraturan Pemerintah Nomor 36
Tahun 2005 tentang
Peraturan Pelaksanaan
Undang-Undang Nomor 28
Tahun 2002 tentang
Bangunan Gedung.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum
dan Perumahan Rakyat
Republik Indonesia Nomor
01/PRT/M/2015 tentang
Bangunan Gedung Cagar
Budaya yang Dilestarikan.

Peraturan Daerah Provinsi Daerah
Istimewa Yogyakarta Nomor
6 Tahun 2012 tentang
Pelestarian Warisan Budaya
dan Cagar Budaya.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan
Nasional Republik Indonesia
Nomor 4 Tahun 2010 tentang
Tata Cara Penerbitan Tanah
Terlantar.