



---

## **ASPEK HUKUM PEMBANGUNAN HOTEL TERKAIT HAK GUNA RUANG ATAS TANAH DI KOTA MANADO**

**Victor Trihart Paul Batubuaaja, Jemmy Sondakh, Mercy Maria Magdalena Setlight**  
Universitas Sam Ratulangi

### **ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk Untuk mengkaji dan menganalisis pengaturan hukum hak guna ruang atas tanah (HGRAT) bangunan gedung hotel di Kota Manado, dan Untuk mengkaji dan menganalisis upaya pencegahan terhadap kerugian dalam kegiatan bisnis pembangunan hotel di Kota Manado. Metode Penelitian ini dilakukan terhadap asas hukum dan aturan hukum yang berlaku dan menganalisis kelebihan dan kelemahannya serta menganalisis harmonisasi antara aturan tersebut dengan aturan lain baik secara vertikal maupun horizontal sehingga tipe penelitian ini adalah tipe penelitian normatif yuridis. Hasil Penelitian Menunjukkan dalam Pengaturan hukum hak guna ruang atas tanah (HGRAT) bangunan hotel di Kota Manado terdiri dari aturan umum, seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), pasal 681 dikaitkan dengan penelitian ini maka berdasarkan hak dasar bangunan Hotel Manado dapat mencegah pembangunan yang peninggiannya menghalangi pemandangan laut yang merupakan keunggulan dari hotel Lagoon. Selanjutnya, pengaturan yang terkait lainnya terdiri dari aturan yang lebih khusus tentang bangunan gedung dan kebijakan pemerintah Kota Manado yang hanya sebatas mengatur tentang persyaratan administrasi penerbitan Izin Mendirikan Bangunan sebagai salah satu alas hak jika harus menempuh upaya hukum akibat kerugian dalam kegiatan bisnis. Upaya pencegahan terhadap kerugian dalam kegiatan bisnis pembangunan hotel di Kota Manado.

**Kata Kunci : Aspek Hukum, Pembangunan Hotel, Hak Guna Ruang Atas Tanah (HGRAT)**

### **PENDAHULUAN**

Perkembangan Bisnis di kota Manado provinsi Sulawesi Utara menjadi sorotan dengan kemajuan kota yang begitu pesat dengan perkembangan Bisnis sudah bermunculan gedung-gedung tinggi yang sering disebut juga gedung pencakar langit seperti *Best Western Lagoon Hotel Manado* yang merupakan salah satu gedung tertinggi saat ini yang memasarkan pemandangan sebagai nilai jual tersendiri berupa pemandangan laut, pemandangan gunung, dan pemandangan kota sebagai daya tarik dalam pemanfaatan bangunan gedung yang memiliki jangkauan untuk menikmati pemandangan hampir seluruh pusat kota manado sejauh mata memandang.

Pembangunan terkait bangunan gedung di kota Manado makin bertambah dari tahun ke tahun sehingga menguntungkan untuk pembangunan dengan adanya perubahan fisik kota untuk itu sangat perlu dibatasi dengan peraturan daerah yang ada di kota Manado seperti “Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 6 Tahun 2012 Tentang Bangunan Gedung” dengan memberi batas terkait teknis dan administratif dari pengajuan mendirikan bangunan gedung, tapi pelaksanaannya masih belum memadai karena terkait dengan akibat hukum masi diatur secara umum dan belum diperjelas terkait masalah yang ada bahkan yang akan ada dikemudian hari.

Pemenuhan fungsi dari standar dan klasifikasi bangunan gedung diajukan oleh pihak yang berkepentingan secara individual perorangan maupun badan usaha yang akan mendirikan bangunan gedung dengan pengajuan secara tertulis dilampirkan dalam persyaratan permohonan IMB yang disertai kelengkapan izin pemanfaatan tanah, kepemilikan tanah, identitas lengkap pemilik, rencana teknis, dan hasil analisis dari Bangunan Gedung dengan memperhatikan bangunan gedung berdampak pada lingkungan maka diperlukan pengaturan khusus penganan dampak lingkungan yang populer dikenal Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL), dalam “Pasal 8 dan Pasal 15 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung”. Izin pemanfaatan tanah atau Hak kepemilikan tanah merupakan bukti yang menunjukkan adanya keterikatan dengan bangunan gedung dan tanah yang ada di bawahnya.<sup>2</sup>

Perkembangan Bisnis di kota Manado provinsi Sulawesi Utara menjadi sorotan dengan kemajuan kota yang begitu pesat dengan perkembangan Bisnis sudah bermunculan gedung-gedung tinggi yang sering disebut juga gedung pencakar langit seperti Best Western Lagoon Hotel Manado yang merupakan salah satu gedung tertinggi saat ini yang memasarkan pemandangan sebagai nilai jual tersendiri berupa pemandangan laut, pemandangan gunung, dan pemandangan kota sebagai daya tarik dalam pemanfaatan bangunan gedung yang memiliki jangkauan untuk menikmati pemandangan hampir seluruh pusat kota manado sejauh mata memandang.

Ruang di atas tanah yang dimaksud merupakan satu kesatuan dengan bangunan atau gedung yang berdiri diatas tanah atau ruang darat sehingga untuk mendirikan bangunan gedung tinggi selain untuk kebutuhan akan ruang dalam gedung juga bertujuan untuk mendapatkan pemandangan yang strategis yang diperuntukan untuk menjual pemandangan sebagai tambahan nilai jual ketika dilihat dalam pemanfaatan bisnis.

Dampak dari pemanfaatan bisnis terkait penguasaan ruang udara tidak terlepas untuk mencari keuntungan seperti halnya menjual pemandangan yang berasal dari ketinggian bangunan gedung menimbulkan cela atau peluang terkait dengan kejahatan bisnis dikarenakan kekosongan hukum yang belum mempertimbangkan batas ketinggian bangunan gedung dan peruntukan gedung ketika bermunculan gedung tinggi yang bertujuan untuk menjual pemandangan yang sama sehingga menutupi seluruh pemandangan dari pemilik bangunan gedung terdahulu dan menimbulkan persaingan usaha tidak sehat yang nantinya akan menjadi kejahatan bisnis yang disengaja dalam melihat peluang kekosongan hukum yang ada.

---

<sup>2</sup>Fredrik Wongkar. 2017. ”Pendirian Bangunan Gedung Pemerintah dan Swasta Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung (Dalam Implementasinya Di Kota Manado)”. *Jurnal Unsrat*. Vol. 5 No. 6: 8.

Perlu adanya pertimbangan hukum dari teori-teori dan kajian hukum dalam lingkup hukum bisnis dalam memberi kepastian hukum bagi pelaku bisnis bukan hanya untuk mendapatkan keuntungan tapi mendapatkan perlindungan hukum khususnya berkaitan pembangunan bangunan gedung di wilayah kota Manado berdasarkan Peraturan Daerah harus lebih detail menerapkan peraturan yang ada tanpa adanya kebijakan tertentu yang mengesampingkan peraturan daerah dan hanya untuk kepentingan tertentu dan berdampak.

## **METODOLOGI PENELITIAN**

### **Tipe dan Jenis Penelitian**

Penelitian ini dilakukan terhadap asas hukum dan aturan hukum yang berlaku dan menganalisis kelebihan dan kelemahannya serta menganalisis harmonisasi antara aturan tersebut dengan aturan lain baik secara vertikal maupun horizontal sehingga tipe penelitian ini adalah tipe penelitian normatif yuridis. Penelitian Yuridis Normatif adalah Metode penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan sekunder belaka.<sup>3</sup> Penelitian ini berdasarkan konsekuensi pemilihan judul yaitu “Analisis Yuridis Upaya Hukum Terhadap Kerugian Dalam Kegiatan Bisnis Bangunan *Best Western The Lagoon Hotel* Manado Terkait Hak Guna Ruang Atas Tanah (HGRAT)” yang akan dikaji dalam permasalahan hukum dengan tinjauan secara yuridis.

### **Metode Pengumpulan Data**

Sesuai dengan tipe penelitian yaitu normatif maka sumber data adalah data sekunder berupa bahan hukum yang terdiri dari:<sup>4</sup>

#### 1. Bahan Hukum Primer

Berdasarkan tipe penelitian yaitu penelitian yuridis normatif maka sumber data adalah data sekunder berupa bahan hukum yang terdiri dari

Bahan hukum primer, yaitu :

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- c. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
- d. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Tentang pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
- f. Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 6 Tahun 2012 tentang Bangunan Gedung

#### 2. Bahan Hukum Sekunder

Pengumpulan bahan hukum sekunder dilakukan dengan melakukan analisis dan perbandingan berdasarkan tulisan pada buku ataupun jurnal yang berkaitan dengan objek penelitian yang dituangkan secara tertulis dan sistematis.

---

<sup>3</sup>Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2012. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 20.

<sup>4</sup>Ronny Hanitijo Soemitro. 1998. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia. 125.

### 3. Bahan Hukum Tersier

Bahan-bahan hukum tersier yang menjadi referensi yaitu Kamus Hukum untuk membantu mengartikan istilah-istilah hukum yang dipakai dalam penulisan ini dan Kamus Besar Bahasa Indonesia untuk pemilihan redaksi kata yang baik dan benar.

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### Pengaturan Hukum Hak Guna Ruang Atas Tanah (HGRAT) Bangunan Gedung Hotel Di Kota Manado

Berikut uraian peraturan-peraturan terkait penguasaan ruang atas tanah Bangunan *Best Western The Lagoon Hotel* Manado yang ada dalam system hukum di Indonesia, yaitu :

#### 1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)

Pasal 681 KUH Perdata berbunyi :

“Setiap orang berhak mendirikan gedung atau bangunan lain setinggi yang disukainya, asal ketinggian gedung atau bangunan itu tidak melanggar larangan demi kepentingan pekarangan lain. Dalam hal yang demikian, pemilik pekarangan memberi beban pengabdian berhak mencegah peninggian atau menyuruh mengambil semua yang dilarang menurut dasar haknya.”

Pengertian sesuai penelitian ini bahwa setiap orang dapat mendirikan Gedung sesuka hatinya asalkan tinggi Gedung tersebut tidak menghalangi kepentingan pekarangan lain. Pekarangan lain di sini dapat diartikan sebagai bangunan Gedung *Best Western The Lagoon Hotel* Manado. Dalam aturan ini juga memberi hak kepada pemilik pekarangan sebelumnya untuk mencegah peninggian pembangunan tersebut berdasarkan haknya. Haknya di sini berbicara mengenai alas hak yaitu Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang akan menunjukkan bahwa pemilik pekarangan telah terlebih dahulu mempunyai hak atas lahan bisnis bahkan termasuk di sini ruang atas tanah yang salah satunya meliputi hak atas pemanfaatan ruang udara.

#### 2. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

UUPA yang berkaitan dengan pengaturan penguasaan dan penggunaan ruang atas tanah:<sup>5</sup>

##### a) Pasal 1

Ruang atas tanah dalam Ayat (6) disebut sebagai ruang angkasa dengan maksud ruang di atas bumi dan air. Permukaan bumi menurut UUPA ialah tanah sehingga yang dimaksud ruang menurut ayat ini ialah ruang di atas tanah. Selanjutnya Ayat (2) menjelaskan ruang atas tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa yang merupakan milik Bangsa Indonesia dan disebut sebagai kekayaan nasional. Ayat (3) menegaskan bahwa adanya hubungan yang kekal atau abadi antara Bangsa Indonesia dengan ruang atas tanah, sehingga apabila dikaitkan dengan kaedah penguasaan dan kaedah kepemilikan, Bangsa Indonesia ialah pemilik atas ruang atas tanah dengan tidak adanya jangka waktu berakhirnya.

##### b) Pasal 2

---

<sup>5</sup>HM. Salim. <http://notary.ui.ac.id/index.php/home/article/download/437/140>, Diakses Pada tanggal 16 November 2021.

Negara sebagai organisasi kekuasaan yang diberi wewenang oleh Bangsa Indonesia untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan ruang angkasa; Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan ruang angkasa; serta menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai ruang angkasa. Penyelenggaraan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan ruang angkasa ini dilaksanakan dalam bentuk penataan ruang maupun izin mendirikan bangunan sebagai pengatur dan pengendalian hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai ruang angkasa. Disini dapat dilihat bahwa adanya pengaturan atas perbuatan-perbuatan hukum antara satu subjek hukum dan satu subjek hukum dengan perbuatan-perbuatan hukum yang menyangkut ruang angkasa, maka terdapat kemungkinan adanya tindakan hukum berupa peralihan hak, pemberian hak pemanfaatan atau penggunaan, perjanjian pembangunan bangunan gedung atas ruang, dan lain-lain.<sup>6</sup>

c) Pasal 4

Kewenangan penggunaan ruang di atas tanah secara atribusi diberikan oleh UUPA melalui hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 4 Ayat (1) dengan syarat adanya keperluan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah tersebut. Penggunaan ruang menurut bentuk hak atas tanahnya telah dapat diketahui ruang yang ada di atas tanah tersebut akan digunakan untuk keperluan apa, contoh Hak Milik memberi kewenangan penggunaan ruang untuk hunian, komersil, dan kategori fungsi lainnya oleh karena Hak Milik merupakan bentuk hak atas tanah terpenuh, HGB memberi kewenangan penggunaannya untuk mendirikan bangunan dengan fungsi komersil, dan bentuk-bentuk hak atas tanah lainnya baik yang memiliki unsur publik maupun privat. Ayat (3) membuat pemisahan antara hak-hak atas tanah dengan hak-hak atas ruang angkasa sebagai pelaksanaan dari pemisahan horizontal. Telah dikemukakan menurut Prof. Boedi Harsono yang menegaskan bahwa ruang angkasa dan tubuh bumi yang dipergunakan itu bukan hak pemegang hak atas tanah, dan karenanya ia tidak berhak untuk menyerahkan penggunaannya kepada pihak lain apabila tidak berikutan penggunaan permukaan buminya. Hal ini menegaskan eratnya kaitan hak atas tanah dengan hak ruang atas tanah, dan tiada hak ruang atas tanah tanpa hak atas tanah.<sup>7</sup>

d) Pasal 5

Keberlakuan hukum adat atas ruang di atas tanah dalam koridor kepentingan nasional dan Negara berdasarkan persatuan bangsa, paham sosialisme Indonesia serta peraturan perundang-undangan nasional, serta tunduk pada hukum agama. Jelas bahwa adanya keberlakuan hukum adat dan hukum agama atas ruang di atas tanah, serta penggunaannya tunduk

---

<sup>6</sup>*Id.*

<sup>7</sup>*Id.*

pada pengaturan akan pembatasan dan pengendalian yang diatur dalam peraturan perundang-undangan nasional.

e) Pasal 8

Dengan dasar hak menguasai dari Negara diatur pengambilan kekayaan alam dalam ruang angkasa. Menurut Pasal 4 Ayat (2) hak-hak atas tanah itu hanya memberi hak atas permukaan bumi saja, maka wewenang-wewenang yang bersumber daripadanya tidaklah mengenai kekayaan-kekayaan alam yang terkandung di dalam ruang angkasa.

f) Pasal 9

Hubungan penuh dengan ruang angkasa ini berkaitan dengan hak atas tanah yang berada di bawah ruang di atas tanah tersebut. Dalam Penjelasan Umum II Angka 5 dijelaskan bahwa dengan dasar azas kebangsaan dalam Pasal 1 maka menurut Pasal 9 jo. Pasal 21 Ayat (1) hanya WNI yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Orang-orang asing dapat mempunyai tanah dengan hak pakai yang luasnya terbatas. Pertimbangan untuk tidak memberikan hubungan penuh terhadap badan-badan hukum ialah karena badan-badan hukum tidak perlu mempunyai hak milik tetapi cukup hak-hak lainnya (HGB, Hak Pakai, Hak Guna Usaha).<sup>8</sup>

g) Pasal 11

Amanat pengaturan hubungan hukum antara orang termasuk badan hukum dengan ruang angkasa serta wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan hukum itu bermaksud mencegah terjadinya penguasaan atas kehidupan dan pekerjaan orang lain yang melampaui batas dalam bidang-bidang usaha agraria, hal mana bertentangan dengan azas keadilan sosial yang berperikemanusiaan. Segala penguasaan dan penggunaan ruang dalam lapangan agraria harus didasarkan atas kepentingan bersama dalam rangka kepentingan nasional dan Pemerintah berkewajiban untuk mencegah adanya organisasi dan usaha-usaha perseorangan dalam lapangan agraria yang bersifat monopoli swasta (Pasal 13 ayat 2). Bukan saja usaha swasta, tetapi juga usaha-usaha Pemerintah yang bersifat monopoli harus dicegah jangan sampai merugikan rakyat banyak. Dengan dasar inilah adanya pengaturan penataan ruang dan penatagunaan tanah yang diatur berjenjang dan komplementer, serta persyaratan adanya kepentingan nasional atau kepentingan umum dalam penguasaan dan penggunaan ruang atas tanah.

h) Pasal 14

Pasal 14 mengamanatkan perlu adanya suatu rencana (*planning*) mengenai peruntukan, penggunaan dan persediaan ruang di atas tanah untuk berbagai kepentingan hidup rakyat dan Negara. *Planning* tersebut diwujudkan dengan Rencana Umum (*National planning*) yang meliputi seluruh wilayah Indonesia yang kini telah diwujudkan dalam bentuk Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 26 Tahun 2008, yang kemudian diperinci menjadi rencana-rencana khusus (*regional planning*) dari tiap-tiap daerah. Pemerintah Daerah atas dasar rencana umum tersebut mengatur penguasaan dan penggunaan

---

<sup>8</sup>*Id.*

ruang di atas tanah untuk daerahnya, sesuai dengan keadaan daerah masing-masing.<sup>9</sup>

i) Pasal 16

Pasal 16 Ayat (2) huruf c menyebutkan adanya suatu hak guna ruang angkasa yang kemudian dalam Pasal 48 dijelaskan maksud kewenangan yang terkandung.

j) Bagian X Hak Guna Ruang Angkasa Pasal 48

Hak guna ruang angkasa memberi wewenang kepada pemegangnya untuk mempergunakan tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa dalam rangka usaha-usaha memelihara dan memperkembangkan kesuburan bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dan hal-hal lainnya yang bersangkutan dengan itu. Hak guna ruang angkasa diadakan dengan pertimbangan kemajuan teknik dan kemungkinan-kemungkinan yang terjadi di kemudian hari.

Ketentuan-ketentuan penguasaan dan penggunaan ruang angkasa tersebut dapat ditemukan dalam Penjelasan Umum yang menyatakan fungsi ruang angkasa harus sesuai dengan kepentingan rakyat dan Negara serta memenuhi keperluan menurut permintaan zaman dalam segala soal agraria. Penguasaan dan penggunaan ruang yang didasarkan pada kepentingan rakyat, kepentingan umum, dan kepentingan Negara. Penegasan bentuk-bentuk hak bagi penguasaan ruang yang menempel secara langsung dengan tanah di bawahnya maupun tidak secara langsung dengan tiang-tiang penyangga di bawahnya. Hak atas tanah pada pokoknya meliputi permukaan bumi saja sebagaimana ditegaskan dalam Peraturan Penjelasan Angka II (1). Apabila diperkenankan penggunaan ruang yang meliputi tubuh bumi dan ruang udara, maka penambahan itu merupakan kriteria pembatasan yang fleksibel dan adil.<sup>10</sup>

### 3. Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

Definisi ruang menurut Pasal 1 Angka 1 UU Penataan Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah. Selanjutnya Pasal 1 Angka 2 UU Penataan Ruang tata ruang merupakan wujud struktur ruang dan pola ruang. Adanya keberadaan ruang-ruang yang salah satunya ruang atas tanah yang berstruktur dan membuat suatu pola. Pengaturan struktur dan pola itulah yang diatur dalam penataan ruang.

Berdasarkan Pasal 5 Ayat (3) dan Pasal 6 Ayat (2) UU Penataan Ruang, penataan ruang berdasarkan wilayah administratif, terdiri atas penataan ruang wilayah nasional, penataan ruang wilayah provinsi dan penataan ruang wilayah kabupaten/kota yang dilakukan secara berjenjang dan komplementer. Berdasar Pasal 6 Ayat (3) UU Penataan Ruang, penataan ruang wilayah nasional meliputi ruang wilayah yurisdiksi dan wilayah

---

<sup>9</sup>*Id.*

<sup>10</sup>Henson Muliando Salim, Suparjo Sujadi. *Penguasaan dan penggunaan ruang atas tanah dalam hukum di Indonesia*. 5-7. <http://notary.ui.ac.id/index.php/home/article/download/437/140>, Diakses pada tanggal 8 November 2021.

kedaulatan nasional yang mencakup ruang darat, ruang laut dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan.<sup>11</sup>

Peraturan zonasi menurut Pasal 1 Angka 27 PP No. 26 Tahun 2008 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional merupakan ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang. Melihat kembali pada pertimbangan pengaturan penataan ruang dalam Undang-Undang Penataan Ruang, pengaturan akan pembatasan-pembatasan pemanfaatan ruang tersebut diadakan untuk menjaga keberadaan ruang yang terbatas dan pemahaman masyarakat yang berkembang terhadap pentingnya penataan ruang; serta penyelenggaraan penataan ruang yang transparan, efektif, dan partisipatif agar terwujud ruang yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan.

Secara geografis, Negara Kesatuan Republik Indonesia berada pada kawasan rawan bencana sehingga diperlukan penataan ruang yang berbasis mitigasi bencana sebagai upaya meningkatkan keselamatan dan kenyamanan kehidupan dan penghidupan. Senada dengan UU Penataan Ruang, UUPA menyatakan bahwa untuk mencapai apa yang menjadi cita-cita bangsa dan Negara tersebut di atas dalam bidang agraria, perlu adanya suatu rencana mengenai peruntukan, penggunaan dan persediaan bumi, air dan ruang angkasa untuk pelbagai kepentingan hidup rakyat dan Negara. Adanya rencana itu penggunaan ruang atas tanah dapat dilakukan secara terpimpin dan teratur sehingga dapat memberi manfaat yang sebesar-besarnya bagi Negara dan rakyat.<sup>12</sup>

#### 4. *Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung*

Bangunan gedung merupakan salah satu wujud penguasaan dan penggunaan ruang atas tanah. Berdasar Pasal 1 Ayat (1) UU Bangunan Gedung, bangunan gedung merupakan wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah. Berdasar Pasal 8 Ayat (1) huruf c dan Ayat (3) UU Bangunan, IMB adalah surat bukti dari pemerintah bahwa pemilik bangunan gedung dapat mendirikan bangunan sesuai fungsi yang telah ditetapkan dan berdasarkan rencana teknis bangunan gedung yang telah disetujui oleh pemerintah daerah, serta sebagai pelaksanaan dari asas pemisahan horizontal.

IMB merupakan izin untuk menyelenggarakan pendirian bangunan gedung dan sebagai alat pengendali penyelenggaraan bangunan gedung. Bangunan gedung yang dibangun di atas tanah, air, atau prasarana dan sarana umum pengajuan permohonan IMB gedungnya dilakukan setelah mendapat persetujuan dari pihak yang berwenang. Prasarana dan sarana umum yang dimaksud seperti jalur jalan dan atau jalur hijau, daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi, dan atau menara telekomunikasi, dan atau menara air. Setiap bangunan gedung harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun milik pihak lain.

Berdasar Pasal 8 Ayat (1) huruf a UU Bangunan, dalam hal tanah milik pihak lain, bangunan gedung hanya dapat didirikan dengan izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemilik bangunan gedung. Perjanjian tertulis dimaksud

---

<sup>11</sup>*Id.*

<sup>12</sup>*Id.*



memuat paling sedikit hak dan kewajiban para pihak, luas, letak, dan batas-batas tanah, serta fungsi bangunan gedung dan jangka waktu pemanfaatan tanah.<sup>13</sup>

*Best Western The Lagoon Hotel* merupakan salah satu Hotel bintang 4 (empat) di Kota Manado. *Best Western The Lagoon Hotel* menawarkan kamar bernuansa modern yang luas, dilengkapi dengan pemandangan Manado Tua, pantai boulevard dan pegunungan yang menakjubkan, *Best Western The Lagoon Hotel* menyediakan akomodasi nyaman bagi para tamu dan juga memiliki akses mudah ke pusat perbelanjaan komersial dan fasilitas hiburan yang populer.

Sejarah Berdirinya *Best Western*, *Best Western Lagoon* adalah salah satu hotel yang ikut serta dalam jaringan hotel terbesar di dunia yaitu Best Western Internasional. Sejarah *Best Western* dulu di cetuskan oleh M. K. Guertin pada tahun Pada tahun 1947 Best Western mempunyai 66 anggota motel dan perkembangan dengan menggunakan media iklan yang mengarah ke bisnis dari satu hotel ke hotel yang lain. Pada tahun 1947 *Best Western* berusaha memperbaiki industri motel. Pada tahun *Best Western* mempunyai Tujuan awal: mendirikan koperasi periklanan & koperasi membeli sejumlah motel lalu di *branding* dengan *brand Best Western*. *Best Western* mengadakan pertemuan yang diadakan di Las Vegas dan membuat buku saku paduan wisata.<sup>14</sup>

Di Indonesia sendiri, *Best Western* mempunyai 18 hotel yang tersebar di berbagai wilayah. Indonesia termasuk dalam wilayah benua Asia, benua Asia sendiri dibagi menjadi dua bagian, yaitu : - Asia Tengah dan Asia Cina, *Best Western* yang berada di Asia berkantor pusat di Bangkok, Thailand. Nama perusahaan *Best Western* yang berada di Indonesia yaitu *Best Western Ado Indonesia*. *Best Western* berkembang di Indonesia mulai tahun *Best Western* yang pertama berdiri di Indonesia adalah *Best Western Resort Hotel*, yang berada di Bali.

**Gambar 1.1. Best Western The Lagoon Hotel Manado**



Sumber : <http://bwthelagoon.com/Dining>

<sup>13</sup>Fredrik F. Wongkar. 2017. Pendirian Bangunan Gedung Pemerintah dan Swasta Menurut Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung (dalam Implementasinya Di Kota Manado). *Lex Administratum*. Vol. V No. 6: 9-11.

<sup>14</sup>Deanly M. Hukubun, William A. Areros, Ventje Tatimu. 2020. Pengaruh Penghargaan (*Reward*) Terhadap Kinerja Karyawan *Best Western Lagoon* Manado. *Productivity*. Vol. 1 No. 1: 86.

Istilah hukum bisnis sangat beragam istilah digunakan, baik di kalangan akademisi maupun praktisi. Dengan banyaknya istilah yang muncul, mengakibatkan kebingungan dan kesulitan di dalam mendefinisikan secara baik untuk istilah hukum bisnis. Istilah yang sering dikaitkan dengan hukum bisnis adalah “suatu bagian dari hukum dagang, hukum perniagaan, dan hukum ekonomi.” Definisi dari masing-masing istilah hukum tersebut tidak memiliki kesamaan, tetapi ruang lingkup dan substansi pembahasannya terdapat beberapa kesamaan. Untuk lebih lanjut, pembahasan dari masing-masing pendekatan istilah hukum bisnis akan dibahas pada poin berikutnya.<sup>15</sup>

“Menurut Dr. Johannes Ibrahim, menyatakan hukum bisnis merupakan seperangkat kaidah hukum yang diadakan untuk mengatur serta menyelesaikan berbagai persoalan yang muncul dalam kegiatan antar manusia, khususnya dalam bidang perdagangan.”

Hasil analisa mengenai pengaturan hukum terkait hak guna ruang atas tanah (HGRAT) bangunan *Best Western The Lagoon Hotel* Manado adalah bahwa dasar acuan upaya hukum yang dapat dilakukan adalah yang terdapat dalam pasal 681 KUH Perdata. Sedangkan, peraturan-peraturan lainnya hanya berbicara mengenai persyaratan administrasi serta dasar penguasaan tanah. Penguasaan atas tanah secara yuridis selalu mengandung kewenangan yang diberikan hukum untuk menguasai fisik tanahnya. Oleh karena itu, penguasaan yuridis memberikan alas hak terhadap adanya hubungan hukum mengenai tanah yang bersangkutan.

### **Upaya Pencegahan Terhadap Kerugian Dalam Kegiatan Bisnis Pembangunan Hotel Di Kota Manado**

Kerugian dalam kegiatan bisnis yang dimaksud peneliti dalam penelitian ini adalah menyangkut *view* atau pemandangan laut yang menjadi salah satu keunggulan dan menjadi target pemasaran dari bangunan *Best Western The Lagoon Hotel* Manado. Dalam hal penelitian ini, peneliti akan meneliti upaya hukum apa yang dapat ditempuh jika ada sebuah gedung yang dibangun dekat ataupun bersebelahan dengan bangunan hotel Lagoon yang kemudian menghalangi pemandangan laut hotel Lagoon yang sejatinya merupakan kunci dari strategi pemasaran milik hotel Lagoon.

Sebelum mengkaji upaya hukum apa yang dapat ditempuh, terlebih dahulu akan dibahas mengenai alas hak yang wajib dimiliki pihak *Best Western The Lagoon Hotel* Manado agar dapat mencegah atau mengajukan keberatan atas pembangunan Gedung lain yang dapat merugikan kegiatan bisnis hotel Lagoon. Salah satu hal terpenting terkait administrasi adalah izin. Di Kota Manado, setiap Gedung yang dibangun berdasarkan Undang-Undang serta Peraturan Daerah Kota Manado harus memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Lebih lanjut, kita kaji apa yang dimaksud dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Perizinan merupakan instrumen yang dapat dimanfaatkan oleh pemerintah sebagai ujung tombak dalam mengendalikan aktivitas rakyatnya. Makna dari suatu tindakan hukum pemerintah berupa perizinan adalah melarang seseorang atau badan hukum tertentu melakukan suatu kegiatan dan/atau usaha tanpa mendapatkan persetujuan/perkenan terlebih dahulu dari badan atau pejabat tata usaha negara yang berwenang dalam bidang

---

<sup>15</sup>Toman S. Tambunan dan Wilson R.G. Tambunan. 2019. *Hukum Bisnis*. Jakarta: Prenamedia Group. 17.

tersebut, sehingga setiap usaha dan/atau kegiatan baru dapat dilaksanakan setelah mendapatkan persetujuan/ijin terlebih dahulu dari pejabat yang berwenang.<sup>16</sup>

Izin diterapkan oleh pejabat negara yang berwenang, sehingga dilihat dari penempatannya maka izin dapat dikatakan sebagai instrumen pengendalian dan alat pemerintah untuk mencapai apa yang menjadi sasarannya. Menurut Ahmad Sobana, mekanisme perizinan dan izin yang diterbitkan untuk pengendalian dan pengawasan administratif bisa dipergunakan sebagai alat untuk mengevaluasi keadaan dan tahapan perkembangan yang ingin dicapai, disamping untuk pengendalian arah perubahan dan mengevaluasi keadaan, potensi, serta kendala yang dibentuk untuk berubah.<sup>17</sup>

Asep Warlan Yusuf mengatakan bahwa izin sebagai suatu instrumen pemerintah yang bersifat yuridis preventif, yang digunakan sebagai sarana hukum administrasi untuk mengendalikan perilaku masyarakat.<sup>18</sup> Izin disini dimaksudkan untuk membentuk suatu kegiatan yang positif terhadap aktivitas pembangunan di dalam suatu negara. Suatu izin/persetujuan yang dikeluarkan pemerintah dimaksudkan untuk memberikan suatu keadaan yang tertib dan aman sehingga yang menjadi tujuannya akan sesuai dengan yang menjadi peruntukannya. Hal ini menunjukkan bahwa penetapan perizinan sebagai salah satu instrumen hukum dari pemerintah ialah untuk mengendalikan kehidupan masyarakat agar tidak menyimpang dari ketentuan hukum yang berlaku, serta membatasi aktivitas masyarakat agar tidak merugikan orang lain.<sup>19</sup> Penggunaan kewenangan yang dilakukan oleh pejabat tata usaha negara tidak hanya untuk mengatur, tetapi juga untuk menetapkan. Dalam hal penetapan yang ditujukan kepada perseorangan, kewenangan pemerintah harus dilaksanakan berdasarkan pada hukum yang jelas sehingga hal tersebut dapat dipertanggungjawabkan. Salah satu penetapan yang banyak dikeluarkan oleh pemerintah adalah izin.

Mendasari dasar dari hukum adalah keputusan-keputusan yang didasarkan atas fakta-fakta, bentuk-bentuk tindakan atau perilaku individu, dan kesadaran akan kewajiban yang semuanya itu terletak di dalam kenyataan yang bersifat *psycho-psysical* (mental fisik). "Problema yang kemudian terjadi, dikarenakan hukum seperti yang telah digambarkan oleh Hans Kelsen muncul kepermukaan baik sebagai "*Sollen*" dan sebagai "*Sein*" merupakan suatu kenyataan bahwa kedua kategori ini secara logis berbeda dan terpisah satu sama lain.<sup>20</sup>

Hasil analisa mengenai upaya hukum terhadap kerugian dalam kegiatan bisnis bangunan *Best Western The Lagoon Hotel* Manado adalah sesuai acuan pasal 681 KUH Perdata, pembangunan yang merugikan kegiatan bisnis hotel lagoon dapat dicegah dengan mengajukan keberatan terhadap pemerintah daerah yang memiliki kewenangan untuk mengeluarkan izin tersebut. Sesuai dengan regulasi yang ada, maka pemerintah daerah adalah yang mempunyai kewenangan dalam urusan Izin Mendirikan Bangunan.

---

<sup>16</sup>B. Arief Sidharta. 1996. *Butir-butir Gagasan tentang Penyelenggaraan Hukum dan Pemerintahan yang Layak*. Bandung: Citra Aditya Bakti. 41

<sup>17</sup>*Id.*

<sup>18</sup>Ateng Syafudin. 1992. *Pengurusan Perizinan*. Bandung: Pusat Pendidikan dan Pelatihan ST Aloisius. 4.

<sup>19</sup>Tatik Sri Djatmiati. 2004. *Prinsip Izin Usaha Industri di Indonesia*. Surabaya: Disertasi Universitas Airlangga. 24.

<sup>20</sup>Adam Podgorecki dan Christopher J. Whelan. 1987. "*Pendekatan Sosiologis terhadap Hukum*". Jakarta: PT. Bina Aksara. 259.

## KESIMPULAN

Pengaturan hukum hak guna ruang atas tanah (HGRAT) bangunan hotel di Kota Manado terdiri dari aturan umum, seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), pasal 681 dikaitkan dengan penelitian ini maka berdasarkan hak dasar bangunan *Best Western The Lagoon Hotel* Manado, dapat mencegah pembangunan yang peninggianya menghalangi pemandangan laut yang merupakan keunggulan dari hotel Lagoon. Selanjutnya, pengaturan yang terkait lainnya terdiri dari aturan yang lebih khusus tentang bangunan gedung dan kebijakan pemerintah Kota Manado yang hanya sebatas mengatur tentang persyaratan administrasi penerbitan Izin Mendirikan Bangunan sebagai salah satu alas hak jika harus menempuh upaya hukum akibat kerugian dalam kegiatan bisnis.

Upaya pencegahan terhadap kerugian dalam kegiatan bisnis pembangunan hotel di Kota Manado, contohnya kerugian terkait *view* dalam kegiatan bisnis bangunan *Best Western The Lagoon Hotel Manado* adalah sesuai acuan pasal 681 KUH Perdata, pembangunan yang merugikan kegiatan bisnis hotel Lagoon dapat dicegah dengan mengajukan keberatan terhadap pemerintah daerah yang memiliki kewenangan untuk mengeluarkan izin tersebut. Sesuai dengan regulasi yang ada, maka pemerintah daerah adalah yang mempunyai kewenangan dalam urusan Izin Mendirikan Bangunan. Perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah guna untuk legitimasi sebelum pembangunan dilaksanakan dan dijadikan jaminan kepastian hukum dalam upaya mempertahankan kestabilan kegiatan bisnis.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman. *Aneka Masalah Hukum Dalam Pembangunan di Indonesia*. Bandung: Penerbit Alumni. 1979.
- Ali, Acmad. *Menguak Teori Hukum (legal theory) dan Teori peradilan (judicialprudence) termasuk interpretasi Undang-undang (legisprudence)*. Cetakan ke-1. Jakarta: Kencana Perdana Media Group. 2009.
- Ali, Achmad. *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*. Jakarta: Toko Gunung Agung. 2002.
- Alma, Buchari. *Manajemen Pemasaran dan Pemasaran Jasa*. Bandung: Alfabeta. 2007.
- Anoraga, Panji Anoraga. *Manajemen Bisnis*. Jakarta: Rineka Cipta. 2004.
- Amirullah. *Pengantar Bisnis*. Yogyakarta: Graha Ilmu. 2005.
- Arief, Sidharta. *Meuwissen Tentang Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*. Bandung: PT Refika Aditama. 2007.
- Asyhadie, Zaeni. *Hukum Bisnis Prinsip dan Pelaksanaannya di Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2016.
- Aziz, Abdul. *Etika Bisnis Perspektif Islam*. Bandung: Alfabeta. 2013.
- Boone, Louis E. dan David I. Kurtz. *Contemporary Business (Pengantar Bisnis Kontemporer)*. Jakarta: Salemba Empat. 2007.
- Erwin, Muhammad Erwin. *Filsafat Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo. 2012.
- Fahmi, Wibawa. *Panduan Praktis Perizinan Usaha Terpadu*. Jakarta: Grasindo. 2007.
- Fauzan, Uzair dan Heru Prasetyo. *Teori Keadilan*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar. 2006.
- Gitosudarmo, Indriyo. *Manajemen Keuangan*. Yogyakarta: BPFE. 1933.

- Harahap, M. Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni. 1986.
- Herawati, Jajuk dan Sunarto. *MSDM STRATEGIK*. Yogyakarta: AMUS. 2004.
- HR, Ridwan. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: Rajawali Pers. 2013.
- Jatmiko, RD. *Manajemen Strategi*. Yogyakarta: BPFE. 2004.
- Kansil, Cst., Christine, S.T Kansil, Engelién R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit. *Kamus Istilah Hukum*. Jakarta: Jala Permata Aksara. 2009.
- Kartasapoetra, G. *Masalah Pertanahan di Indonesia*. Jakarta: Rineka Cipta. 2012.
- Keraf, Sonny. *Etika Bisnis Tuntunan dan Relevansinya*. Yogyakarta: Kanisius. 1998.
- Madnasir dan Khoiruddin. *Etika Bisnis Dalam Islam*. Bandar Lampung: Fakultas Syariah IAIN Raden Intan. 2012.
- Mangesti, Yovita A. & Bernard L. Tanya. *Moralitas Hukum*. Yogyakarta: Genta Publishing. 2014.
- Marpaung, Leden. *"Tindak Pidana Korupsi Pemberantasan dan Pencegahan"*. Jakarta: Bina Grafika. 2001.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana. 2008.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty. 2002.
- Muchisin, H dan Imam Koeswahyono. *"Aspek Kebijakan Hukum Penatagunaan Tanah dan Penataan Ruang"*. Jakarta: Sinar Grafika. 2008.
- Muhammad dan Alimin. *Etika Perlindungan Konsumen dalam Ekonomi Islam*. Yogyakarta: BPFE. 2004.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perikatan*. Bandung: Alumni. 1982.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *"Hak-Hak Atas Tanah"*. Jakarta: Kencana Prenadamedia. 2007.
- Mulyadi. *Tuntutan Provisionil Dalam Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Djambatan. 1996.
- Nurcholis, Hanafi. *Teori Dan Praktek Pemberitaan Dan Otonomi Daerah*. Jakarta: PT Grasindo. 2005.
- Podgorecki, Adam dan Christoper J. Whelan. *"Pendekatan Sosiologis terhadap Hukum"*. Jakarta: PT. Bina Aksara. 1987.
- Pudyatmoko, Sri. *Perizinan, Problem dan Upaya Pembenahan*. Jakarta: Grasindo. 2009.
- Rahayu, Ani Sri. *Pengantar Pemerintahan Daerah Kajian Teori, Hukum, dan Aplikasinya*. Malang: Sinar Grafika. 2017.
- Rasjidi, Lili dan I. B Wyasa Putra. *Hukum Sebagai Suatu Sistem*. Bandung: Remaja Rosdakarya. 1993
- Rato, Dominikus. *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo. 2010.
- Saragih, Djasadin. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Surabaya: Airlangga University Press. 1985.
- Sedarmayanti. *Manajemen Strategi*. Bandung: Refika Aditama. 2014.
- Setiawan, R. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Binacipta. 1977.
- Shidarta. *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*. Bandung: PT. REVIKA Aditama. 2006.
- Sidharta, B. Arief. *Butir-butir Gagasan tentang Penyelenggaraan Hukum dan Pemerintahan yang Layak*. Bandung: Citra Aditya Bakti. 1996.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2012.

Soemitro, Ronny Hanitijo. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia. 1998.

Subekti, R. dan R. Tjitrosudibio. "*Kitab Undang-undang Hukum Perdata*". Jakarta: Pradnya Paramita. 2004.

Sunarno, Siswanto. *Hukum Pemerintahan Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika. 2012.

Sutarno. *Serba-serbi Manajemen Bisnis*. Yogyakarta: Graha Ilmu. 2012.

Sutedi, Adrian. *Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik*. Jakarta: Sinar Grafika. 2011.

Syahrani, Riduan. *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*. Bandung: Penerbit Citra Aditya Bakti. 1999.

Syafudin, Ateng. *Pengurusan Perizinan*. Bandung: Pusat Pendidikan dan Pelatihan ST Aloisius. 1992.

Tambuwun, Toman S. dan Wilson R.G. Tambunan. *Hukum Bisnis*. Jakarta: Prenamedia Group. 2019

Tunggal, Amin Wijaya. *Manajemen Kontenporer*. Buku 2. Jakarta: Harvarindo. 2004.

Utomo, Budi. *Hukum Perdata*. Yogyakarta: Penerbit Sejahtera. 2013.

Wijaya, Andika dan Wida P. Ananta. *Hukum Bisnis Properti di Indonesia*". Jakarta: PT. Grasindo. 2017.

### **Jurnal**

Abdullah, Dudung. Hubungan Pemerintah Pusat Dengan Daerah. *Jurnal Hukum Positum*. Vol. 1 No. 1: 2016.

Hendriatiningsih, Bambang Edhi Leksono dan Wisang Wisudanan. Pengaturan Pemanfaatan Ruang di Atas Tanah dalam Penerapan Kadaster 3-Dimensi. *Indonesian Journal of Geospatial*. Vol. 1 No. 2: 2012.

Hukubun, Deanly M., William A. Areros, Ventje Tatimu. Pengaruh Penghargaan (*Reward*) Terhadap Kinerja Karyawan *Best Western Lagoon* Manado. *Productivity*. Vol. 1 No. 1: 2020.

Kindangen, Rionaldo., dkk. "Implementasi Kebijakan Pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) oleh Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Manado". *Jurnal Eksekutif*. Vol.1 No. 1: 2018.

Oktavina, Rakhma. Model Manajemen Strategis Evaluasi Kinerja Usaha Mikro dan Kecil Makanan Ringan. *Jurnal Ekonomi Bisnis*. No. 2 Vol. 14: 2009.

Pia, Sutiana. "Analisis Hukum tentang Asas Perlekatan Vertikal dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria ". *Jurnal Unikom*. Vol. I No. 1: 2016.

Suci, Rahayu Puji. Peningkatan Kinerja Melalui Orientasi Kewirausahaan, Kemampuan Manajemen, dan Strategi Bisnis (Studi pada Industri Kecil Menengah Bordir di Jawa Timur). *Jurnal Manajemen dan Kewirausahaan*. Vol. 11 No. 1: 2009.

Susanto, Nur Agus. Dimensi Aksiologis Dari Putusan Kasus "ST" Kajian Putusan Peninjauan Kembali Nomor 97 PK/Pid.Sus/2012. *Jurnal Yudisial*. Vol. 7 No. 3: 2014.

Wonggo, Wira W. "Pengaturan Hak Guna Bangunan Atas Pemberian Hak Atas Tanah Negara Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960". *Jurnal Hukum*. Vol. VI No. 3: 2018.

Wongkar, Fredrik. "Pendirian Bangunan Gedung Pemerintah dan Swasta Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung (Dalam Implementasinya Di Kota Manado)". *Jurnal Unsrat*. Vol. 5 No. 6: 2017.

### **Peraturan-Peraturan**

*Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104, TLN No. 2043 Pasal. 4 ayat (2).

Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Pemerintah Daerah

Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah.

### **Internet**

Henson Muliando Salim, Suparjo Sujadi. *Penguasaan dan penggunaan ruang atas tanah dalam hukum di Indonesia*. 5-7. <http://notary.ui.ac.id/index.php/home/article/download/437/140>, Diakses pada tanggal 8 November 2021.

Jaka Mirdinata, "Asas Perlekatan dan Asas Pemisahan Horizontal dalam Hukum Pertanahan" diakses dari <https://mirdinatajaka.blogspot.com/2017/05/asas-perlekatan-dan-asas-pemisahan.html>, diakses pada tanggal 31 Oktober 2020, pukul 01.37.

Jerry Shalmont. *Aspek Hukum Bangunan Gedung Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002*, <https://www.hukumproperti.com/rangkuman-peraturan/aspek-hukumbangunan-gedung-berdasarkan-undang-undang-nomor-28-tahun-2002/>, Diakses pada 11 November 2021.

Libera, "Hukum Bisnis: Lindungi Bisnis Anda dari segala resiko yang mungkin terjadi", diakses dari <https://libera.id/blogs/hukum-bisnis/>, Diakses pada tanggal 12 November 2021.

<http://repository.umy.ac.id/bitstream/handle/123456789/15208/BAB%20II.pdf?sequence=6&isAllowed=y>, Diakses pada tanggal 11 November 2021.