

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Seluruh aspek kehidupan makhluk hidup tidak bisa dipisahkan dengan tanah. Tanah sudah menjadi kebutuhan hidup manusia yang mendasar, hal ini dapat dilihat dari penggunaannya sebagai alas untuk membangun tempat tinggal. Tanah mengandung berbagai macam kekayaan alam yang dapat dimanfaatkan oleh manusia.¹ Kesadaran kebutuhan akan pentingnya tanah bagi kehidupan manusia menjadikan setiap orang akan selalu berusaha untuk memiliki dan menguasainya.

Ketentuan mengenai pertanahan dalam hukum agraria nasional diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Seiring dengan diundangkannya UUPA, menandakan pemberlakuan Hukum Tanah Nasional sehingga mencabut peraturan-peraturan serta keputusan-keputusan yang dibuat oleh Pemerintah Hindia Belanda. Pasal 2 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa yang menjadi dasar pembentukan Undang-Undang ini adalah Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 yang berbunyi: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.”

¹Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hal. 45.

Hak penguasaan atas tanah yang diatur oleh UUPA, salah satunya yaitu Hak Menguasai Negara atas Tanah yang termaktub dalam Pasal 2 UUPA, yang dalam ayat (1) nya menyatakan bahwa: “bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”. Dalam melaksanakan tugas tersebut, negara merupakan organisasi kekuasaan rakyat dengan kedudukan yang paling tinggi.² Terkait wewenang-wewenang Hak Menguasai Negara atas Tanah tersebut diatur dalam berdasarkan Pasal 2 ayat (2) UUPA.

Tujuan dari Hak menguasai tanah oleh Negara tersebut adalah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.³ Atas dasar kewenangan negara tersebut, maka berdasarkan pasal 4 ayat (1) UUPA ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan oleh negara (pemerintah) kepada subyek hukum. Pengaturan tanah yang dimaksudkan disini bukan pengaturan tanah dengan segala aspek yang berkaitan dengan tanah, tetapi dalam pengertian yuridis yaitu lebih kepada aspek hak atas tanah.⁴

Secara teoritik Hak Pengelolaan atas tanah tidak disebutkan dalam ketentuan UUPA. Secara implisit hak ini baru dapat ditemukan apabila ditelaah

²Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Djambatan, Bandung, 1997, h. 218.

³Urip Santoso (selanjutnya disebut Urip Santoso I), *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010, h. 48.

⁴Urip Santoso (selanjutnya disebut Urip Santoso II), *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2012, h. 75.

pada Penjelasan Umum II angka (2) UUPA yang menyatakan bahwa berpedoman pada hak menguasai dari negara atas tanah maka negara dapat memberikan tanah kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peraturan dan keperluannya, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada suatu badan penguasa (departemen, jawatan, daerah swatantra), untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing.

Tanah Hak Pengelolaan ada yang dipergunakan untuk kepentingan sendiri oleh pemegang haknya dan ada pula yang dipergunakan oleh pihak ketiga atas persetujuan pemegang Hak Pengelolaan, hal ini sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 7 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, bahwa salah satu kewenangan pemegang Hak Pengelolaan adalah: “menggunakan atau memanfaatkan seluruh atau sebagian tanah Hak Pengelolaan untuk digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak ketiga”. Pengaturan kewenangan tersebut semula dapat dikaji melalui ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Negara. Tetapi norma ketentuan dalam Peraturan tersebut sudah tidak relevan berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Dalam rangka mengatur hal-hal baru sesuai kebutuhan hukum dan masyarakat, diterbitkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 sebagai peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020. Tidak semua jenis hak atas tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Peraturan Pemerintah

Nomor 18 Tahun 2021, melainkan hanya mengatur tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Oleh karena itu, Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 telah mencabut dan menyatakan tidak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.

Mengenai penggunaan atau pemanfaatan tanah Hak Pengelolaan oleh Pihak Ketiga, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan mengatur bahwa lahirnya Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan wajib didahului oleh pembuatan perjanjian penggunaan tanah antara pemegang Hak Pengelolaan dengan calon pemegang Hak Guna Bangunan. Dengan telah dibuatnya perjanjian penggunaan tanah tersebut, maka lahir hubungan hukum antara pemegang Hak Pengelolaan dengan pihak ketiga. Namun terhadap ketentuan di atas terdapat penyesuaian yang diatur dalam Pasal 137 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 *jo.* Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 bahwa penyerahan pemanfaatan bagian tanah Hak Pengelolaan kepada Pihak Ketiga dilakukan dengan Perjanjian Pemanfaatan Tanah.

Hak Pengelolaan semakin hari memiliki kendali dan peran yang besar dalam pembangunan nasional karena di atas tanah Hak Pengelolaan tersebut dapat diterbitkan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan/atau Hak Pakai sesuai dengan sifat dan fungsinya. Pemerintah Daerah Jombang, adalah salah satu kabupaten yang menjadi fakta empiris terjadinya pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan. Sebagai pemegang Hak Pengelolaan, Pemerintah

Kabupaten Jombang berhak untuk merumuskan kebijakan yang diambil terkait dengan pengelolaan atas tanah aset daerah tersebut. Pada tahun 1996, Pemerintah Kabupaten Jombang bekerjasama dengan PT Suryatamanusa Karya untuk melakukan kerjasama pemanfaatan tanah Hak Pengelolaan untuk membangun 50 buah rumah toko (selanjutnya disebut dengan ruko). Kerjasama tersebut tertuang di dalam Perjanjian Nomor 01 Tahun 1996 tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha Pembangunan Kompleks Pertokoan di Kabupaten Jombang, tertanggal 10 Januari 1996 dan Perjanjian Nomor 02 Tahun 1996 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Tanah Bekas Terminal Mojongapit Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Jombang Kepada Pihak Ketiga.

Disepakati bahwa jangka waktu pemberian Hak Guna Bangunan kepada PT Suryatamanusa Karya Pembangunan di atas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kabupaten Jombang adalah selama 20 (dua puluh) tahun. Secara faktual PT Suryatamanusa Karya Pembangunan telah mengalihkan atau memindahtangankan ruko dan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan yang dimilikinya kepada subjek hukum lain yaitu pihak ketiga yang dalam hal ini adalah para pedagang berdasarkan klausul yang telah disepakati dalam Pasal 8 ayat (3) Perjanjian Nomor 01 Tahun 1996. Pada pasal tersebut disepakati pula bahwa PT Suryatamanusa Karya Pembangunan hanya dapat mengalihkan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan miliknya kepada pihak ketiga, dengan jangka waktu yang sama dengan jangka waktu Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan yang telah didapatkan PT Suryatamanusa Karya Pembangunan dari Pemerintah Kabupaten Jombang atau dengan kata lain, jangka waktu Hak Guna

Bangunan yang telah dialihkan kepada pemilik ruko, juga akan berakhir pada saat Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan PT Suryatamanusa Karya Pembangunan berakhir.

Selanjutnya mengenai pengaturan pengakhiran perjanjian termaktub dalam Pasal 11 ayat (1) Perjanjian Nomor 02 Tahun 1996 yang menerangkan bahwa setelah berakhirnya masa perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan selama 20 (dua puluh) tahun tersebut habis maka perjanjian ini berakhir tanpa syarat apapun dari Pihak Kedua dan hak mengelola bangunan Kompleks Pertokoan dan semua fasilitas umum yang ada di atas tanah tersebut beralih dengan sendirinya dan menjadi hak sepenuhnya Pihak Pertama, yaitu Pemerintah Kabupaten Jombang.

Pada satu sisi Pemegang Hak Guna Bangunan telah mengajukan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan yang telah habis masa berlakunya sejak tahun 2016. Namun Pemerintah Daerah Kabupaten Jombang menghendaki adanya evaluasi terhadap pemanfaatan tanah dan bangunan pertokoan tersebut. Pemerintah Kabupaten Jombang menilai bahwa bentuk pemanfaatan yang paling tepat terhadap tanah dan bangunan kompleks pertokoan adalah sewa.⁵ Sehingga Pemerintah Daerah Kabupaten Jombang tidak memberikan persetujuan permohonan pedagang yang menempati ruko untuk memperpanjang Hak Guna Bangunan tersebut.

Permasalahan yang timbul adalah hingga saat ini, para pedagang masih menguasai ruko tersebut meski mengetahui bahwasannya status Hak Guna Bangunan kompleks pertokoan tersebut telah habis jangka waktunya sejak tahun

⁵Rojiful Mamduh, “Aset Ruko Simpang Tiga Jombang Jadi Temuan BPK”, <https://radarjombang.jawapos.com>, diakses pada tanggal 18 September 2021.

2016. Hal ini menjadi penting untuk dikaji karena peristiwa seperti ini mengakibatkan dampak bagi para pedagang yaitu tidak dimilikinya legalitas atas penguasaan Hak Guna Bangunan tersebut sehingga tidak adanya jaminan kepastian hukum bagi mereka. Bagi Pemerintah Kabupaten Jombang sendiri merasa dirugikan karena menjadikan tanah beserta bangunan kompleks pertokoan simpang tiga yang merupakan aset tetap milik Pemerintah Daerah tidak dapat dimanfaatkan secara optimal mengingat aset merupakan salah satu unsur penting yang harus dikelola dengan baik untuk menunjang kegiatan operasional pemerintah.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang sudah dijelaskan di atas, maka penelitian ini akan mengkaji:

- a. Keabsahan Pemberian Hak Guna Bangunan Di atas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Daerah Untuk Keperluan Pembangunan Kompleks Pertokoan.
- b. Akibat Hukum Berakhirnya Hak Guna Bangunan Di atas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Daerah Untuk Keperluan Pembangunan Kompleks Pertokoan.

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang ada, maka tujuan yang ingin dicapai penelitian ini adalah:

- a. Untuk menganalisis mengenai keabsahan kewenangan yang dimiliki Pemerintah Kabupaten Jombang dalam hal Pemberian Hak Guna

Bangunan Di atas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Daerah Untuk Keperluan Pembangunan Pertokoan.

- b. Untuk menganalisis akibat hukum yang timbul ketika berakhirnya Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Daerah Untuk Keperluan Pembangunan Kompleks Pertokoan.

1.4 Manfaat Penelitian

a. Manfaat Teoritis

Manfaat penulisan skripsi ini diharapkan dapat memberikan masukan, memperluas pemikiran, dan sebagai kontribusi terhadap kemajuan dan pengembangan ilmu hukum di Indonesia, khususnya dalam hukum pertanahan dan pemerintahan daerah mengenai Pemberian Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Daerah Untuk Pembangunan Kompleks Pertokoan.

b. Manfaat Praktis

Manfaat praktis yang diharapkan akan tercapai melalui penelitian ini yaitu:

1. Hasil penelitian dapat dimanfaatkan sebagai rujukan pengembangan kebijakan untuk Pemerintah Daerah dalam hal Pemberian Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan.
2. Hasil penelitian dapat membantu masyarakat umum khususnya pemegang Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan dalam rangka penyelesaian permasalahan perpanjangan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan.

1.5 Metode Penelitian

1.5.1 Tipe Penelitian Hukum

Penulisan skripsi ini menggunakan tipe penelitian hukum yang didasarkan pada studi pustaka yang terdiri dari primer dan sekunder. Penelitian hukum difungsikan untuk mencari dan menemukan suatu aturan hukum, prinsip hukum, maupun doktrin hukum sebagai dasar fundamental yang diharapkan dapat menjadi solusi untuk menjawab persoalan hukum yang dihadapi.

Berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan Hak Guna Bangunan, Hak Pengelolaan, Kerjasama Pemanfaatan Barang Milik Daerah merupakan bahan hukum primer yang akan digunakan. Sedangkan sumber hukum sekunder berasal dari buku-buku hukum seperti disertasi hukum dan juga dokumen hukum berupa perjanjian.

1.5.2 Pendekatan Penelitian

Sebuah penelitian hukum memerlukan adanya pendekatan guna mendapatkan jawaban atas persoalan hukum yang dihadapi. Penulisan skripsi ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*), pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*), dan pendekatan studi kasus (*Case Study*).

Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*), dilakukan dengan menelaah seluruh peraturan perundang-undangan dan regulasi yang berkaitan dengan isu hukum yang dibahas dalam penelitian. Agar Undang-Undang yang

satu dengan yang lain tidak bertentangan, dalam hal ini memerlukan pemahaman terhadap hierarki sekaligus asas-asas yang terkandung didalamnya.⁶

Pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*) merupakan pendekatan yang menjadikan pandangan-pandangan maupun doktrin-doktrin yang berkembang dalam suatu ilmu hukum sebagai landasan.⁷ Melalui pendekatan konseptual ini, akan dipahami mengenai konsep keabsahan kewenangan Pemerintah Daerah sebagai subyek hukum Hak Pengelolaan dalam hal pemberian Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan yang mana konsep tersebut akan menjadi gagasan yang dapat mempertajam analisis dalam penelitian.

Pendekatan studi kasus (*Case Study*) merupakan suatu metode guna menelaah suatu kasus tertentu untuk selanjutnya dianalisis terhadap berbagai faktor yang terkait dengan kasus tersebut sehingga diperoleh kesimpulan atas permasalahan yang dibahas.

1.5.3 Sumber Bahan Hukum

Penyusunan penelitian hukum ini menggunakan dua bahan hukum yaitu primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer, meliputi perundang-undangan berupa legislasi dan regulasi yang digunakan untuk menganalisis isu hukum dalam penelitian hukum ini.⁸ Peraturan perundang-undangan yang digunakan dalam penelitian ini adalah peraturan perundang-undangan terkait Hak

⁶Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenada Media Group, Jakarta, 2005. h.137.

⁷*Ibid*, h.178.

⁸*Ibid*, h.181.

Pengelolaan, Hak Guna Bangunan, Pemanfaatan Barang Milik Daerah berupa tanah dan bangunan, antara lain:

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- b. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.
- c. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah.
- d. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.
- f. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.
- g. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah.
- h. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- i. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- j. Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

- k. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.
- l. Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.
- m. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Tanah dan Bagian-Bagian Tanah, Hak Pengelolaan, dan Pendaftarannya.
- n. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.

Sementara bahan hukum sekunder yang digunakan adalah semua publikasi tentang hukum yang di luar bahan hukum primer yaitu buku-buku hukum, kamus-kamus hukum, jurnal hukum, serta dokumen-dokumen hukum berikut sebagai penunjang kelengkapan hukum primer:

- a. Perjanjian Nomor 01 Tahun 1996 Tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha Pembangunan Kompleks Pertokoan di Kabupaten Jombang, tertanggal 10 Januari 1996; dan
- b. Perjanjian Nomor 02 Tahun 1996 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Tanah Bekas Terminal Mojongapit Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Jombang Kepada Pihak Ketiga.

1.5.4 Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Tata cara pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan menelusuri bahan-bahan hukum primer dan sekunder yang diperlukan dalam penelitian hukum ini. Selanjutnya adalah proses melakukan analisis terhadap doktrin atau pendapat ahli dan peraturan perundang-undangan yang relevan terkait dengan permasalahan Pemberian Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Daerah untuk Pembangunan Kompleks Pertokoan yang menjadi topik utama dari skripsi ini.

1.5.5 Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan-bahan hukum tersebut di atas dilakukan melalui interpretasi sistematis dan interpretasi gramatikal peraturan perundang-undangan, dilengkapi dengan studi kepustakaan berbagai buku, jurnal, doktrin serta pendapat ahli, kasus-kasus hukum, pidato, juga berita-berita yang selanjutnya akan dianalisis relevansinya dengan rumusan masalah yang telah tersusun di atas.

Interpretasi secara gramatikal adalah interpretasi yang dilakukan melalui penafsiran ketentuan peraturan perundang-undangan dari segi bahasa, susunan kalimat, atau bunyinya.⁹ Interpretasi sistematis ialah penafsiran suatu peraturan perundang-undangan terhadap aturan hukum lain yang menjadi bagian dari keseluruhan peraturan perundang-undangan.¹⁰ Melalui kedua interpretasi tersebut, diharapkan dapat menghasilkan penelitian dan penulisan yang terstruktur dan

⁹Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2008, h. 171.

¹⁰*Ibid*, h. 172.

sistematis, serta menciptakan kesimpulan yang dapat dijadikan solusi dan pedoman guna menyelesaikan masalah terkait.

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan skripsi ini terdiri dari 4 bab pokok bahasan yang disusun secara sistematis agar tujuan dan manfaat dapat tercapai. Setiap bab pokok bahasan terdiri dari beberapa sub bab yang dijelaskan masing – masing konsep dalam rumusan masalah.

Pada Bab I (Pendahuluan), didalamnya terdapat latar belakang yang relevan dengan permasalahan hukum yang akan dibahas, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian yang terdiri dari tipe penelitian hukum, pendekatan masalah, sumber bahan hukum, prosedur pengumpulan bahan hukum, analisa bahan hukum, dan sistematika penulisan.

Bab kedua (Pembahasan), akan dijabarkan mengenai rumusan masalah atau isu hukum yang pertama yaitu mengenai keabsahan pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Daerah untuk keperluan pembangunan kompleks pertokoan. Dimulai dengan membahas pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Daerah dan keabsahan Pemerintah Daerah dalam hal Pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Daerah yang meliputi keabsahan wewenang, keabsahan prosedur, dan keabsahan substansi untuk selanjutnya dianalisa melalui *statute approach* maupun *conceptual approach* terkait keabsahan dan kesesuaiannya dengan doktrin-doktrin hukum yang ada.

Bab ketiga (Pembahasan), akan difokuskan pada akibat hukum berakhirnya Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Daerah untuk keperluan pembangunan kompleks pertokoan. Hal ini menjabarkan terkait status bangunan kompleks pertokoan setelah berakhirnya pemberian Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan, dan eksistensi bangunan di atas bekas tanah Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan yang telah berakhir jangka waktunya.

Bab keempat (Penutup), akan berisi pemaparan terkait kesimpulan dan saran-saran dari kedua rumusan masalah yang telah dibahas pada Bab II dan Bab III.