



Artikel

Kapan saja

Sejak 2023

Sejak 2022

Sejak 2019

Rentang khusus...

Urutkan menurut
relevansi

Urutkan menurut tanggal

Semua jenis

Penggunaan Ruang Bawah Tanah Dilema Antara Kebutuhan dan Pengaturan

[PDF] undip.ac.id

N Adhim - Diponegoro Private Law Review, 2019 - ejournal2.undip.ac.id

Penggunaan ruang bawah tanah merupakan alternatif dalam rangka memenuhi kebutuhan lahan untuk berbagai kegiatan, khususnya pada lokasi strategis di Perkotaan. Dalam praktek hal ini sudah terjadi seperti di Kota Jakarta untuk keperluan pertokoan, pergudangan, areal parkir dan bahkan sudah dipraktekkan untuk jalur kereta api bawah tanah (subway) dari MRT. Secara yuridis pengaturan lembaga hukum hak atas ruang bawah tanah belum ada, dan UU yang sudah berlaku yaitu UUPA hanya menentukan ...

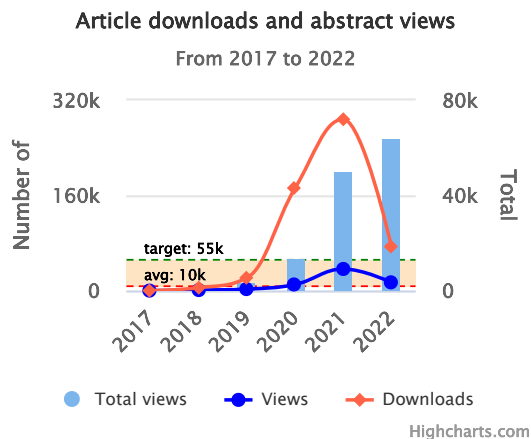
☆ Simpan Kutip Dirujuk 3 kali Artikel terkait 3 versi

Menampilkan hasil terbaik untuk penelusuran ini. [Lihat semua hasil](#)

Diponegoro Private Law Review

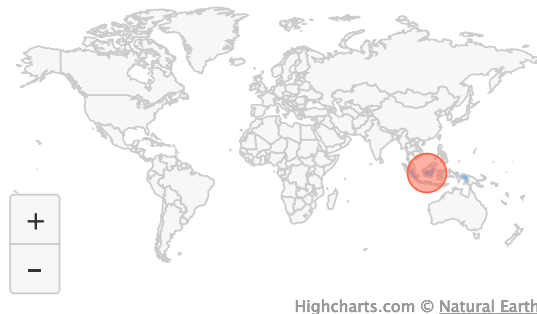
i **Current issue: Vol 7, No 2 (2020): Volume 7 Nomor 2 Tahun 2020**
(<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr/issue/current>) | **Archives**
(<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr/issue/archive>) | **Start Submission**
(<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr/about/submissions>)

Jurnal ilmiah berkala dari Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro. Jurnal ilmiah ini akan berisi tulisan dari akademisi yang mendalami hukum perdata (perdata barat, perdata agraria, perdata islam, perdata dagang, perdata adat, dan lain-lain).

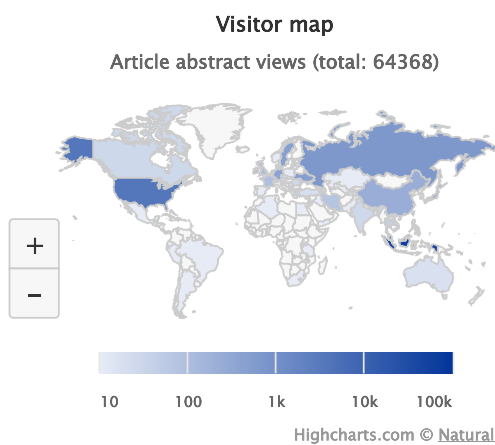


(<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr/stats>)

Journal coverage: authors' countries
Total 87 authors from 2 countries



()



(<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr/stats>)

[Recent articles \(#tabRecent\)](#)

[Most cited articles \(#tabCited\)](#)

[Contact \(#tabContact\)](#)

Vol 7, No 2 (2020): Volume 7 Nomor 2 Tahun 2020

**PENANGANAN DAMPAK SOSIAL KEMASYARAKATAN
DALAM RANGKA PENYEDIAAN TANAH UNTUK
PEMBANGUNAN NASIONAL SUATU KAJIAN YURIDIS**
(<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr/article/view/9721>)

👤 Ana Sylviana

| Language: **ID** (#)

[pdf](#)

(<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr/article/view/9721/5021>)

**Perlindungan Hukum terhadap anak yang lahir hasil
perjanjian Sewa Rahim**
(<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr/article/view/9722>)

👤 Aminah aminah

| Language: **EN** (#)

[pdf](#)

(<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr/article/view/9722/5020>)

**HAMBATAN PENYELESAIAN SENGKETA TANAH
WAKAF PADA PROYEK PEMBANGUNAN JALAN TOL
DAN SOLUSINYA (Studi Kasus di Kabupaten Jombang)**
(<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr/article/view/9723>)

👤 Islamiyati islamiyati, nur adim, Rizki Fitria Sari

| Language: **ID** (#)

[pdf](#)

(<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr/article/view/9723/5019>)

**PELAKSANAAN DISPENSASI KAWIN BERDASARKAN
UNDANG-UNDANG NOMOR 1 TAHUN 1974 TENTANG
PERKAWINAN DAN PUTUSAN MAHKAMAH
KONSTITUSI NOMOR 22/PUU-XV/2017 TERKAIT
DENGAN BATAS UMUR PERKAWINAN DI KOTA
SURAKARTA**
(<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr/article/view/9724>)

👤 Herni Widanarti

| Language: **ID** (#)

[PDF](#)

(<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr/article/view/9724/5018>)

User

Username

Password

☐ Remember me

Login

Journal Content

Search

Search Scope

All



Search

Browse

• [By Issue](#)

(<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>)

• [By Author](#)

(<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>)

• [By Title](#)

(<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>)

• [Other Journals](#)

(<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/inde>)

Diponegoro Private Law Review

[Home \(https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr/index\)/](https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr/index/) [About the Journal \(https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr/about\)/](https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr/about/)
[Editorial Team \(https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr/about/editorialTeam\)](https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr/about/editorialTeam)

Editorial Team

Editor

Muhadi Muhadi ([javascript:openRTWindow\('https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr/about/editorialTeamBio/1637/'\)](https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr/about/editorialTeamBio/1637/))
, Universitas Diponegoro, Indonesia

User

Username

Password

☐ Remember me

Login

Journal Content

Search

Search Scope

All

▼

Search

Browse

- [By Issue \(https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr\)](https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr)
- [By Author \(https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr\)](https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr)
- [By Title \(https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr\)](https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr)
- [Other Journals \(https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/inde](https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/inde)

Diponegoro Private Law Review

[Home \(https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr/index/\)](https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr/index/) / [Archives \(https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr/issue/archive/\)](https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr/issue/archive/) / [Vol 4, No 3 \(https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr/issue/view/483\)](#)

Vol 4, No 3: Vol 4, No 3 (2019)

Table of Contents

Articles

PENCATATAN PERKAWINAN BEDA AGAMA (Studi Komparatif Antara Pandangan Hakim PA Semarang dan Hakim PN Semarang Terhadap Pasal 35 Huruf (a) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2006 Tentang Administrasi Kependudukan)

(<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr/article/view/6545>)

👤 Muhyidin Ayu Zahara

🕒 Received: 28 Nov 2019; Published: 28 Nov 2019.

PENGUNAAN RUANG BAWAH TANAH DILEMA ANTARA KEBUTUHAN DAN PENGATURAN

(<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr/article/view/6546>)

👤 Nur Adhim

🕒 Received: 28 Nov 2019; Published: 28 Nov 2019.

KRITISI ATAS PROSES LISTING, DELISTING DAN RELISTING DI BURSA EFEK INDONESIA

(<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr/article/view/6547>)

👤 Paramita Prananingtyas Bella Tamora Debora Sitepu

🕒 Received: 28 Nov 2019; Published: 28 Nov 2019.

PERALIHAN DAN PENJAMINAN HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN SETELAH BERLAKUNYA UU NO.20 TAHUN 2011 TENTANG SATUAN RUMAH SUSUN

(<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr/article/view/6549>)

👤 R Suharto

🕒 Received: 28 Nov 2019; Published: 28 Nov 2019.

PERLINDUNGAN HAK MORAL PENCIPTA DI ERA DIGITAL DI INDONESIA

(<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr/article/view/6550>)

👤 Sartika Nanda Lestari

🕒 Received: 28 Nov 2019; Published: 28 Nov 2019.

PEMBERDAYAAN MASYARAKAT HUKUM ADAT DALAM LINTASAN WAKTU

(<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr/article/view/6551>)

👤 Sukirno Sukirno

🕒 Received: 28 Nov 2019; Published: 28 Nov 2019.

PENERAPAN ASAS NEMO PLUS DALAM PERBUATAN HUKUM TERHADAP HARTA KEKAYAAN PERKAWINAN

(<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr/article/view/6552>)

👤 Yunanto Yunanto

🕒 Received: 28 Nov 2019; Published: 28 Nov 2019.

General information (#issueInfo)

Published: 28-11-2019

Total Articles: 7
(including Editorial)

Total Authors: 7

Issues list

- > **Vol 7, No 2 (2020): Volume 7 Nomor 2 Tahun 2020** (<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr/issue/view/483>)
- > **Volume 7 Nomor 1 Tahun 2020** (<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr/issue/view/482>)
- > **Vol 4, No 3: Vol 4, No 3 (2019)** (<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr/issue/view/483>)
- > **Vol 4, No 2 (2019)** (<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr/issue/view/482>)
- > **Vol 4, No 1 (2019)** (<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr/issue/view/481>)
- > **Vol 3, No 1 (2018)** (<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr/issue/view/480>)
- > **Vol 2, No 1 (2018)** (<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr/issue/view/479>)
- > **Vol 1, No 1 (2017)** (<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr/issue/view/478>)
- > **Complete issues** (<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr/issue/view/477>)

Most cited articles

- 📄 **PENGUNAAN RUANG BAWAH TANAH DILEMA ANTARA KEBUTUHAN DAN PENGATURAN** (<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr/article/view/6546>)
- 📄 **PERALIHAN DAN PENJAMINAN HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN SETELAH BERLAKUNYA UU NO.20 TAHUN 2011 TENTANG SATUAN RUMAH SUSUN** (<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr/article/view/6549>)
- 📄 **PERLINDUNGAN HAK MORAL PENCIPTA DI ERA DIGITAL DI INDONESIA** (<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr/article/view/6550>)
- 📄 **PEMBERDAYAAN MASYARAKAT HUKUM ADAT DALAM LINTASAN WAKTU** (<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr/article/view/6551>)
- 📄 **PENERAPAN ASAS NEMO PLUS DALAM PERBUATAN HUKUM TERHADAP HARTA KEKAYAAN PERKAWINAN** (<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr/article/view/6552>)

More cited articles

📄 **PENGUNAAN RUANG BAWAH TANAH DILEMA ANTARA KEBUTUHAN DAN PENGATURAN** (<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr/article/view/6546>)

PENGUNAAN RUANG BAWAH TANAH DILEMA ANTARA KEBUTUHAN DAN PENGATURAN

Nur Adhim¹

E-mail : nuradhimundip@gmail.com

Abstrak

Penggunaan ruang bawah tanah merupakan alternatif dalam rangka memenuhi kebutuhan lahan untuk berbagai kegiatan, khususnya pada lokasi strategis di Perkotaan. Dalam praktek hal ini sudah terjadi seperti di Kota Jakarta untuk keperluan pertokoan, pergudangan, areal parkir dan bahkan sudah dipraktekkan untuk jalur kereta api bawah tanah (subway) dari MRT. Secara yuridis pengaturan lembaga hukum hak atas ruang bawah tanah belum ada, dan UU yang sudah berlaku yaitu UUPA hanya menentukan pemanfaatan yang sangat terbatas dan relatif sehingga tidak ada kepastian hukum. Untuk pengaturan lembaga hukum ini harus dilakukan orientasi yuridis dari berbagai aspek terutama bidang teknik, lingkungan, dan sosial.

Kata Kunci: *kebutuhan lahan, alternatif pengaturan, ruang bawah tanah*

I. PENDAHULUAN

Meningkatnya kebutuhan tanah untuk keperluan pembangunan telah meningkatkan tekanan terhadap sumberdaya tanah di Indonesia. Selain itu, pengembangan sumberdaya tanah juga menghadapi masalah ketidakselarasan antar berbagai kepentingan dan berbagai sektor ekonomi yang pada gilirannya akan menjadi *counter productive* satu dengan lainnya. Keadaan ini diperburuk lagi dengan sistem peraturan yang dirasakan sangat kompleks dan seringkali tidak relevan lagi dengan kondisi sosial ekonomi masyarakat. Keadaan ini, dapat menyebabkan sistem pengelolaan sumberdaya tanah yang tidak berkelanjutan.

Khusus di wilayah perkotaan intensitas permintaan dan kebutuhan tanah untuk berbagai kepentingan semakin meningkat, sehingga semakin sulit untuk mendapatkan tanah. Disamping pemanfaatan dengan gedung bertingkat, upaya pemanfaatan ruang di bawah tanah merupakan suatu alternatif pemenuhan kebutuhan berbagai kepentingan umum seperti pembangunan jalur transportasi bawah tanah seperti MRT, pertokoan, pergudangan, area parkir dan lain-lain. Oleh karenanya dampak perubahan yang ditimbulkan tampak lebih nyata di daerah perkotaan dibanding dengan pedesaan. Di kota-kota dimana tingkat kepadatan penduduk sudah semakin

¹ Nur Adhim, S.H., M.H. **Dosen Hukum Agraria FH Undip (Bagian Hk.Perdata)**

PENGGUNAAN RUANG BAWAH TANAH DILEMA ANTARA KEBUTUHAN DAN PENGATURAN

by Nur Adhim

Submission date: 10-Mar-2023 02:14PM (UTC+0700)

Submission ID: 2033733844

File name: document_10.pdf (251.26K)

Word count: 3058

Character count: 19430

PENGUNAAN RUANG BAWAH TANAH DILEMA ANTARA KEBUTUHAN DAN PENGATURAN

Nur Adhim¹

E-mail : nuradhimundip@gmail.com

Abstrak

Penggunaan ruang bawah tanah merupakan alternatif dalam rangka memenuhi kebutuhan lahan untuk berbagai kegiatan, khususnya pada lokasi strategis di Perkotaan. Dalam praktek hal ini sudah terjadi seperti di Kota Jakarta untuk keperluan pertokoan, pergudangan, areal parkir dan bahkan sudah dipraktekkan untuk jalur kereta api bawah tanah (subway) dari MRT. Secara yuridis pengaturan lembaga hukum hak atas ruang bawah tanah belum ada, dan UU yang sudah berlaku yaitu UUPA hanya menentukan pemanfaatan yang sangat terbatas dan relatif sehingga tidak ada kepastian hukum. Untuk pengaturan lembaga hukum ini harus dilakukan orientasi yuridis dari berbagai aspek terutama bidang teknik, lingkungan, dan sosial.

Kata Kunci: kebutuhan lahan, alternatif pengaturan, ruang bawah tanah

I. PENDAHULUAN

Meningkatnya kebutuhan tanah untuk keperluan pembangunan telah meningkatkan tekanan terhadap sumberdaya tanah di Indonesia. Selain itu, pengembangan sumberdaya tanah juga menghadapi masalah ketidakselarasan antar berbagai kepentingan dan berbagai sektor ekonomi yang pada gilirannya akan menjadi *counter productive* satu dengan lainnya. Keadaan ini diperburuk lagi dengan sistem peraturan yang dirasakan sangat kompleks dan seringkali tidak relevan lagi dengan kondisi sosial ekonomi masyarakat. Keadaan ini, dapat menyebabkan sistem pengelolaan sumberdaya tanah yang tidak berkelanjutan.

Khusus di wilayah perkotaan intensitas permintaan dan kebutuhan tanah untuk berbagai kepentingan semakin meningkat, sehingga semakin sulit untuk mendapatkan tanah. Disamping pemanfaatan dengan gedung bertingkat, upaya pemanfaatan ruang di bawah tanah merupakan suatu alternatif pemenuhan kebutuhan berbagai kepentingan umum seperti pembangunan jalur transportasi bawah tanah seperti MRT, pertokoan, pergudangan, area parkir dan lain-lain. Oleh karenanya dampak perubahan yang ditimbulkan tampak lebih nyata di daerah perkotaan dibanding dengan pedesaan. Di kota-kota dimana tingkat kepadatan penduduk sudah semakin

¹ Nur Adhim, S.H., M.H. Dosen Hukum Agraria FH Undip (Bagian Hk.Perdata)

padat dan kemampuan untuk menyediakan tanah sudah semakin terbatas maka ketergantungan akan hasil rekayasa akan semakin tinggi.

Penggunaan ruang di bawah tanah tentu akan membawa pengaruh terhadap pengaturan lembaga hak-hak atas tanah yang telah ada yang apabila tidak segera diadakan pemikiran-pemikiran yang mendalam akan dapat berakibat timbulnya masalah-masalah hukum maupun sosial yang akan menjadi kendala dalam kelancaran pembangunan. Demikian juga akan muncul tuntutan yuridis mengenai hak atas tanah apa yang dapat diberikan dan sampai seberapa jauh batas kewenangan dari pemegang hak atas penggunaan tanahnya dengan adanya fasilitas lain yang ada di bawah hak atas tanahnya serta perlindungan hukum yang dapat diperolehnya apabila kelak dikemudian hari timbul sengketa.

Dalam rangka orientasi yuridis penggunaan ruang bawah tanah dimasa depan tulisan di bawah ini akan membahas permasalahan sebagai berikut : 1) Bagaimana kewenangan yuridis terhadap ruang bawah tanah; 2) Bagaimana kriteria teknis pemanfaatan ruang bawah tanah.

II. METODE PENELITIAN

Permasalahan sebagaimana tersebut di atas akan dijawab dan dipecahkan dengan menggunakan metode pendekatan yuridis normatif. Objek yang diteliti berupa sistem norma dari aspek peraturan perundangan yang berkaitan dengan pengaturan penggunaan ruang bawah tanah. Penelitian ini termasuk dalam yang bersifat deskriptif analitis, karena dalam penelitian ini diupayakan memberikan gambaran secara sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berhubungan dengan objek yang diteliti. Sedangkan analitis dimaksudkan akan memberikan pengelompokan, menghubungkan-hubungkan, dan memberi makna terhadap segala sesuatu yang telah diperoleh dalam penelitian ini dalam bentuk analisis yuridis.

Teknik pengumpulan data berupa data sekunder dengan cara studi kepustakaan dan telaah peraturan-peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan. Seluruh data yang telah terkumpul kemudian diolah dan dianalisis dengan metode analisis kualitatif. Hasil penelitian dengan argumen yang bersifat induktif, yakni proses pengambilan kesimpulan (proses pembentukan hipotesa) yang didasarkan pada satu atau dua fakta berdasarkan pada fakta dan bukti yang ada.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

UUPA mempunyai fungsi disamping untuk mengatur aktivitas manusia yang berkaitan dengan tanah sebagai perwujudan dari fungsi regulator hukum, juga mengarahkan aktivitas itu pada pencapaian tujuan yang dikehendaki sebagai perwujudan dari fungsi “*social engineering*” dari hukum. Hal ini jelas dari ketentuan Pasal 2, Pasal 6, Pasal 7 dan Pasal 11 UUPA yang menegaskan bahwa pengaturan tentang tanah oleh negara harus diarahkan untuk tercapainya sebesar-besar kemakmuran rakyat. Demikian juga hubungan-hubungan hukum baik antara manusia dengan tanah maupun hubungan-hubungan hukum diantara manusia dari berbagai lapangan yang berkaitan dengan tanah, tidak dibenarkan hanya untuk kemakmuran pihak tertentu, tetapi harus berjalan secara berkeadilan dan berkeeseimbangan.

Penggunaan ruang dibawah tanah merupakan fenomena yang cukup menarik. Karena meskipun penggunaan ruang di bawah tanah ini telah cukup banyak pada dasawarsa belakangan ini terutama di daerah perkotaan, seperti pembangunan MRT (subway) di Jakarta dan penggunaan lain seperti di Surabaya termasuk Kota Semarang, dimana penduduk sudah semakin padat disertai dengan semakin kompleksnya kebutuhan dan aktivitas perekonomian sementara lokasi yang strategis semakin terbatas. Dilain pihak usaha pemerintah untuk membuat suatu pengaturan tentang hal tersebut nampaknya belum juga ada, sedangkan UUPA yang berlaku sekarang tidak mengatur secara eksplisit. Ironisnya bahkan dalam RUU tentang Pertanahan yang notabene dikatakan sebagai “penyempurnaan” UUPA- pun belum mengatur tentang hal itu. Padahal persoalan ini menyangkut berbagai aspek yang cukup kompleks yang bila tidak dibuatkan suatu pengaturan akan menimbulkan kesulitan-kesulitan di kemudian hari. Aspek-aspek itu antara lain seperti aspek hukum mengenai kepemilikan, status hak, kewenangan, pensertipikatan, perlindungan hukum maupun aspek teknis seperti kelayakan bangunan yang menjamin keamanan, kesehatan, keselamatan dan kenyamanan penghuni maupun orang yang berada di dalamnya.

1. Kewenangan Yuridis

Berdasarkan UUD 1945 Pasal 33 ayat (3) yang kemudian dijabarkan dalam UUPA, maka tanah diartikan dalam dua bagian :

- Tanah dalam arti luas yaitu benda alam yang merupakan kesatuan tanah air dengan unsur-unsur dasarnya yaitu bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang ada di dalamnya. Unsur-unsur dasar ini merupakan kekayaan nasional Bangsa Indonesia sebagai

karunia Tuhan YME, karena itu sifat hubungan antara bangsa dan tanahnya menjadi bersifat abadi.

- Tanah dalam arti sempit merupakan benda yang menjadi objek hak yaitu permukaan bumi.²

Tugas dan fungsi kantor pertanahan dalam pengelolaan pertanahan adalah tanah dalam arti permukaan bumi. Dalam hal ini tanah akan menjadi lahan tempat berlangsungnya berbagai aktivitas.

Hubungan kewenangan Negara terhadap pertanahan bahwa negara mempunyai Hak Menguasai, bukan memiliki hal ini berbeda dengan ketika zaman penjajahan dimana negara sebagai pemilik dengan asas *Domein Verklaring*-nya. Pengertian dikuasai oleh negara diatas berarti kewenangan untuk mengatur dan mengurus. Kepemilikan dan hak atas tanah diatur dengan hukum publik dan hukum privat. Negara dalam arti diam menguasai tanah dengan hukum publik dan berkewajiban mengatur, mengurus dan menyelesaikan konflik diantara kepentingan privat terhadap kepemilikan serta hak atas tanah. Ini berarti bahwa negara dalam arti bergerak yang dalam hal ini adalah pemerintah, jika berkeinginan untuk memiliki tanah maka harus melalui prosedur hukum privat dan tidak bisa menyalahgunakan kewenangannya dalam hukum publik. Sementara itu diluar pemerintah terdapat pula hak-hak kepemilikan dan penguasaan tanah oleh privat yang pengaturannya diatur oleh hukum privat serta tanah-tanah yang dimiliki oleh masyarakat adat. Dari dasar ini maka dapat dibedakan jenis kepemilikan dan penguasaan tanah, antara lain:

- Tanah Negara

Yaitu tanah yang belum dilekati oleh sesuatu hak atas tanah walaupun telah dikuasai oleh instansi/Badan Hukum maupun oleh perseorangan

- Tanah Negara Dilekati Hak Atas Tanah

Yaitu tanah negara yang telah dilekati suatu hak atas tanah dalam jangka waktu tertentu seperti, HGB, HU, HP, dan lain-lain.

- Tanah Milik

Yaitu tanah yang telah dilekati hak milik atau telah dimiliki secara adat.

Dengan hukum publik, negara dalam arti diam (*Staat*) berwenang untuk mengatur dan mengurus ketiga jenis kepemilikan dan penguasaan tanah tersebut dimana kewenangan yang dimaksud

⁶

² Boedi Harsono, *Undang-undang Pokok Agraria Sejarah Penyusunan Isi Dan Pelaksanaan Hukum Agraria Indonesia*, Jilid I, (Jakarta: Penerbit Djambatan, Edisi Revisi, 2008), halaman 237

dilaksanakan oleh negara dalam arti bergerak (*Gouvernement*) yang dalam hal ini adalah lembaga pemerintahan. Namun tetap dalam koridor bahwa keinginan untuk memiliki tanah oleh pemerintah harus melalui hukum privat.³

Mengingat tanah merupakan simbol keutuhan bangsa maka betapa vital dan strategisnya posisi pertanahan dalam kedaulatan penyelenggaraan negara dan bangsa. Untuk itulah dibutuhkan adanya suatu fungsi lembaga pemerintahan terhadap administrasi pertanahan.

Undang-undang No. 5/1960 (UUPA) pada hakekatnya mengatur ¹⁰ bahwa pada tingkat tertinggi, semua unsur dasar agraria dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Pernyataan ini dimaknai sebagai kekuasaan negara atas tanah sebagai pengatur dan bukan pemilik. Berkaitan dengan UU Pemerintahan Daerah No. 22/1999 yo UU No. 32/2004 dan perubahannya dalam UU No. 23/2014 yo perubahan kedua dalam UU No. 9/2015 seolah-olah terdapat kerancuan kewenangan dalam bidang pertanahan ini karena bidang pertanahan termasuk yang didesentralisasikan kepada daerah. Demikian diatur dalam Pasal 10 ayat (3) dan Pasal 14 ayat (1) UU No. 32/2004 dan perubahannya. Substansi yang dapat dikaitkan diantara kedua Undang-undang tersebut adalah mengenai kewenangan daerah dalam pengelolaan tanah. Undang-undang merupakan salah satu dasar hukum dalam penyelenggaraan kehidupan berbangsa dan bernegara sehingga mutlak dibutuhkan kejelasan serta kepastian tanpa ada dualisme. Yang menjadi pertanyaan adalah apakah substansi yang diatur berupa penyerahan pengelolaan tanah kepada daerah dalam UU No. 32/2004 dan perubahannya, dapat menggantikan apa yang diatur oleh UU No. 5/1960 mengenai substansi yang sama. Untuk menjawabnya tentu diperlukan pengkajian yang lebih mendalam.

Mengenai isi wewenang Hak Menguasai Negara termaktub dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-undang nomor 5 tahun 1960:

“ Hak menguasai dari negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk :

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;*
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;*

³ Maria S. W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Penerbit Buku Kompas, Cetakan Pertama, 2001), halaman 59

c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa”.

Dari pengaturan mengenai ¹ hak Menguasai dari Negara, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang diberikan kepada orang-perorangan baik sendiri maupun bersama dan ⁶ badan hukum. Pengaturan ini ⁶ terdapat dalam Pasal 4 UUPA yang ¹ memberikan definisi “hak atas tanah” serta penjelasan mengenai isi dan batas kewenangan dari pemegang hak atas tanah. Adapun isi ⁴ pasal tersebut:

Ayat (1) ³ Atas dasar ⁴ hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai ⁵ oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

² Ayat (2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam pasal 1 ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut Undang-undang dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

⁵ Ayat (3) selain hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini ditentukan pula hak-hak atas air dan ruang angkasa.

Dari ketentuan Pasal 4 ayat (2) di atas telah menegaskan bahwa ¹ tiap hak atas tanah memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan tanahnya (dalam arti “permukaan bumi”) yang bersangkutan, demikian pula sebagian “tubuh bumi” (dan air) serta sebagian “ruang” yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah tersebut, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain. Ketentuan pasal 4 ini dianggap wajar karena tidak mungkin penggunaan itu hanya meliputi permukaan buminya saja. Maka ditinjau dari sudut penggunaannya, objek hak atas tanah itu berdimensi tiga, pada kenyataannya merupakan “ruang” ⁴ di atas dan “ruang” di bawah tanah yang bersangkutan, berukuran panjang, lebar, dan tinggi atau dalam. Namun lebih lanjut UUPA sendiri tidak memberikan batas yang pasti seberapa dalamnya

⁸ dan seberapa tingginya ruang yang boleh digunakan itu, selain pernyataan bahwa batasnya adalah keperluan kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan dan apa yang ditentukan oleh UUPA dan peraturan-peraturan lain.⁴

Dalam penggunaan istilah untuk hak atas ruang bawah tanah Boedi Harsono menggunakan istilah Hak Guna Ruang Bawah Tanah (HGRBT) yang pada kemudian hari dimungkinkan pemilikan bangunan-bangunan itu secara bersama. Bahkan bagian-bagiannya dapat dimiliki secara individual terpisah satu dengan yang lain dengan bagian-bagian tertentu sebagai milik bersama seperti satuan-satuan rumah susun. Bagian-bagian yang dapat dimiliki secara individual tersebut misalnya dapat disebut: satuan ruang bawah tanah dengan Hak Milik atas satuan ruang bawah tanah yang didaftar dan mempunyai sertifikat hak, seperti hak milik atas satuan rumah susun. Hak³ itupun dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain serta dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan. Persyaratan-persyaratan bagi subjeknya sama dengan HGRBT, demikian juga jangka waktunya.⁵

Sedangkan menurut Maria untuk membedakan (sekedar nama) antara hak-hak yang diperoleh untuk ruang bawah tanah dan di permukaan bumi, maka penyebutannya dapat ditambah dengan misalnya, Hak Milik Bawah Tanah (HMBT), Hak Guna Bangunan Bawah Tanah (HGBBT) dan sebagainya. Seperti lazimnya hak atas tanah⁸, maka hak-hak tersebut dapat berakhir dan dialihkan, serta dapat pula dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan.⁶

Sehingga dengan demikian tidak ada kewenangan bagi pemegang hak atas sebagian permukaan bumi untuk mengambil dan memindahkan atau menjual sebagian tubuh bumi di bawah tanah kepunyaannya. Karena kewenangannya hanyalah untuk mempergunakan sekedarnya yang diperlukan dan itupun yang berhubungan langsung dengan penggunaan tanah yang bersangkutan. Penggunaan bagian lain dari tubuh bumi seperti bahan galian atau tambang tidak termasuk bagian dari hak atas tanah.

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta: Penerbit Djambatan, Edisi Revisi 2002), halaman 756-757

⁵ Boedi Harsono, *Hak-hak atas Tanah Dewasa ini dan Masa Mendatang*, (Jakarta : Makalah Seminar FH Trisakti, 1994), halaman 4

⁷
⁶ Maria S.W. Sumardjono, *Redefinisi Hak Atas Tanah : Aspek Yuridis dan Politis Hak di Bawah Tanah dan di Ruang Udara*, (Yogyakarta: BPN dan FH UGM, 1991), halaman 38

Kenyataan ketidakpastian hukum terhadap hak ruang bawah tanah itu nampaknya akan masih terus berlanjut meskipun secara fakta sudah dipraktekkan dan makin menjadi kebutuhan. Sebab dalam RUU Sumber daya Agraria Tahun 2004 maupun RUU Pertanahan tahun 2019 yang dimaksudkan sebagai penyempurnaan UUPA Tahun 1960 juga belum menyinggungnya. Hal ini terbukti dalam RUU SDA yang dibuat berdasarkan amanat Ketetapan MPR No. IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumberdaya Alam hanya mengatur jenis haka atas tanah menjadi 2 saja, yakni Hak Milik dan Hak Pakai.⁷

2. Kriteria Teknis

Dalam pemanfaatan ruang bawah tanah tidak dapat dilepaskan dari keberadaan suatu bangunan. Karena untuk memanfaatkan ruang bawah tanah harus dibarengi dengan membangun bangunan agar mendapatkan ruang yang dapat difungsikan kemudian. Oleh karena itu kriteria teknis menjadi persyaratan apabila akan dilakukan pemberian suatu Hak Ruang Bawah Tanah.

Kriteria teknis ruang bawah tanah mempertimbangkan dan berdasarkan asas-asas, antara lain:

1. Keselamatan/Keamanan (*kebakaran, ketersediaan oksigen, gerakan tanah, gempa bumi dan banjir*)
2. Kelestarian Lingkungan (*tata air dan ekologi bawah tanah*),
3. Teknologi Pendukung (*pompa dan pengkondisian udara*).⁸

Dari ketiga kriteria teknis tersebut nampaknya yang paling utama adalah faktor keselamatan dan keamanan. Bangunan bertingkat terutama yang mempunyai Ruang Bawah Tanah (*basement*) harus diperhatikan mengenai keselamatan dan keamanannya. Keselamatan dan keamanan ini terutama terhadap bahaya kebakaran, ketersediaan oksigen, pergeseran tanah/gerakan tanah, gempa bumi, banjir,

a. Keselamatan Terhadap Kebakaran

Pada evakuasi terhadap kebakaran apabila terjadi kebakaran semua peralatan yang memakai listrik tidak berfungsi, sehingga yang dapat dipergunakan hanya tangga kebakaran. Secara manusiawi, manusia hanya dapat melakukan pergerakan

⁷ Ladang Pembebasan, *Kritik dan Penolakan Terhadap Naskah RUU tentang SDA*, (Bandung : Konsorsium Pembaruan Agraria, Edisi II 2004), halaman 12

⁸ Hadi Setia Tunggal, *Bangunan Gedung*, (Jakarta: Harvarindo, 2003), halaman 8

vertikal maksimum 4 lantai atau ± 20 m. Oleh karena itu hal ini yang dapat menjadi dasar pertimbangan untuk maksimum RBT adalah 4 lantai atau ± 20 m.

b. Keselamatan Terhadap Kebutuhan Oksigen

Bangunan bertingkat perlu diperhatikan mengenai ketersediaan oksigen alami, bukan penghawaan *artificial* (AC). Pada ketinggian tertentu bangunan bertingkat baik itu bangunan di atas permukaan maupun di bawah tanah akan mengalami kekurangan ketersediaan oksigen (O_2), sesuai ketersediaan oksigen di permukaan bumi. Semakin tinggi bangunan, semakin menipis persediaan oksigennya, juga semakin ke dalam / bawah tanah demikian pula. Khususnya untuk bangunan di bawah tanah, apabila tanpa teknologi atau alami, ketersediaan O_2 hanya mencapai $\pm 15 - 20$ m.

c. Keamanan Terhadap Pergeseran Tanah (Gerakan Tanah)

Khususnya untuk daerah yang terdapat patahan geologi (Caesar), maka perlu diperhatikan mengenai keamanan bangunan terhadap pergerakan tanah. Daerah Caesar mempunyai wilayah pengaruh langsung ± 500 m dari kiri dan kanan daerah patahan geologi tersebut. Demi keamanan penghuni terhadap keretakan dan kerusakan bangunan bertingkat, maka sebaiknya ruang bawah tanah tidak lebih dari 1 (satu) lantai saja bagi bangunan yang berada di daerah wilayah pengaruh patahan geologi (Caesar).

d. Keamanan Terhadap Gempa

Wilayah Indonesia merupakan jalur gempa di dunia, kecuali Pulau Kalimantan, oleh karena itu pertimbangan terhadap gempa merupakan sesuatu yang harus diperhatikan, terutama untuk bangunan bertingkat. Gaya geser dan getaran amplitudo bangunan bila mengalami gempa berkaitan dengan tinggi rendahnya bangunan. Semakin tinggi bangunan getaran amplitudonya semakin besar, sehingga “sendi” bangunan semakin dibutuhkan lebih erat. Dalam hal ini semakin dalam ruang di bawah tanah, semakin kokoh reaksi bangunan terhadap gempa.

e. Keamanan Terhadap Banjir

Sebagian besar kota-kota di Indonesia berada di wilayah pantai, yang daerah-daerah tersebut cukup rawan terhadap banjir, mengingat kemiringan tanahnya relatif datar mendekati 0 %. Demi keamanan terhadap bahaya yang diakibatkan

oleh banjir, sebaiknya ruang bawah tanah dibatasi, mengingat sewaktu-waktu kemungkinan terjadinya banjir yang tidak / belum dapat diantisipasi, sebaiknya ruang bawah tanah dapat menyelamatkan penghuni secara cepat.

Standar mobilitas vertikal manusia hanya mencapai 3-4 lantai, oleh karena itu kedalaman ruang bawah tanah juga maksimum 3-4 lantai.

Blower saat ini hanya dapat melayani maksimum 2 lantai apabila tidak ada blower pendorong lagi, namun “Blower” pendorong hanya dapat berfungsi baik hanya sekali atau satu tahap dorongan.

Hal ini berarti kedalaman maksimum hanya 2 lantai kali 2 (dua) atau 4 lantai.⁹

IV. KESIMPULAN

1. Kewenangan yuridis dalam pengaturan kebijakan pertanahan termasuk pengaturan penggunaan ruang bawah tanah ada pada Pemerintah Pusat yang bersumber dari Hak Menguasai dari Negara, sedangkan kewenangan Pemda menurut Undang-undang Pemerintahan Daerah ditekankan pada pelayanan pertanahannya. Sedangkan kewenangan penggunaan ruang ruang bawah tanah selama ini ada pada subjek hukum hak atas tanah di atasnya, namun hanya terbatas yang diperlukan untuk mendukung pemanfaatan hak atas tanahnya.
2. Pengaturan yuridis terhadap penggunaan ruang bawah tanah sampai saat ini belum diatur secara tegas baik dalam suatu Pasal UU maupun dalam UU tersendiri, maupun dalam RUU Sumber Daya Agraria 2004 maupun RUU Pertanahan 2019. Padahal dalam praktek sudah mulai dibutuhkan dan bahkan sudah dipraktekkan seperti pembangunan MRT (subway) di Jakarta saat ini. Pengaturan penggunaan ruang bawah tanah ini cukup kompleks karena sangat berkaitan dengan aspek teknis, karena itu orientasi yuridisnya harus dilakukan dari berbagai aspek secara seimbang, dan berkelanjutan.

DAFTAR PUSTAKA

⁹ Djoko Swandono, *Konsep Pemanfaatan Ruang Bawah Tanah*, (Semarang: FT Undip, 2001), halaman 20

Harsono, Boedi, 2002, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Jakarta : Penerbit Djambatan Edisi Revisi

—————: *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, 1999, , Jakarta : Penerbit Djambatan

Djoko Swandono, 2001, *Konsep Pemanfaatan Ruang Bawah Tanah*, Semarang : FT Undip Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota

Sumardjono, Maria S.W., 2001, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta : Penerbit Buku Kompas

Tunggal, Hadi Setia, 2003, *Bangunan Gedung*, Jakarta: Harvarindo

PENGUNAAN RUANG BAWAH TANAH DILEMA ANTARA KEBUTUHAN DAN PENGATURAN

ORIGINALITY REPORT

11%

SIMILARITY INDEX

11%

INTERNET SOURCES

7%

PUBLICATIONS

4%

STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1

mahyunish.blogspot.com

Internet Source

3%

2

Kelvin Alfarisi Alkap. "PENGUASAAN TANAH TANPA HAK DI KOTA JAMBI", Zaaken: Journal of Civil and Business Law, 2022

Publication

2%

3

dephut.net

Internet Source

1%

4

lawismyway.blogspot.com

Internet Source

1%

5

maspurba.wordpress.com

Internet Source

1%

6

eprints2.undip.ac.id

Internet Source

1%

7

i-lib.ugm.ac.id

Internet Source

1%

8

notariskhairulnas.blogspot.com

Internet Source

1%

9

eprints.undip.ac.id

Internet Source

1 %

10

Submitted to Udayana University

Student Paper

1 %

Exclude quotes On

Exclude matches < 1%

Exclude bibliography On