

## TINJAUAN YURIDIS TENTANG HAK ATAS BANGUNAN DI RUANG BAWAH TANAH<sup>1</sup>

Oleh : Eldius Nobert Dju'u<sup>2</sup>

### A B S T R A K

Hasil penelitian menunjukkan bagaimana Hak Atas Bangunan di Ruang Bawah Tanah Berdasarkan Hukum Positif Indonesia serta Kewenangan Pengelolaan dan Pemanfaatan Bangunan di Ruang Bawah Tanah. Pertama, Kepemilikan hak atas tanah merupakan sebuah Hak asasi manusia yang dilindungi oleh hukum nasional yakni Undang-Undang Dasar tahun 1945 dan dalam Undang – undang No. 5 tahun 1960 tentang Agraria adalah: mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan tanah atau pemeliharannya. Kedua, Kewenangan mengelola suatu bangunan merupakan suatu hak menguasai/pengelolaan bagi semua orang yang sesuai dengan kebutuhan mereka masing-masing dan tidak terlepas dari peraturan-peraturan perundang-undang yang ada di Indonesia. Begitu juga halnya dengan mengelola bangunan yang berada di ruang bawah tanah merupakan kewenangan menguasai ruang dalam tubuh bumi boleh dilakukan setiap orang, swasta, dan pemerintah. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif dan dapat ditarik kesimpulan bahwa keberadaan hak atas bangunan dalam tanah (kepemilikan Ruang bawah tanah) yang di lihat dari hukum positif Indonesia, dari undang-undang No.5 tahun 1960 tentang Agraria sampai Peraturan Gubernur No.167 tahun 2012 tentang Ruang Bawah Tanah, ini merupakan regulasi yang ada belum kongkrit sehingga pengaturan pembangunan bangunan baik itu di ruang atas tanah maupun di ruang bawah tanah masih banyak di lakukan secara Legal.

Kemudian kewenangan Pengelolaan dan Pemanfaatan bangunan di Ruang Bawah Tanah ini , pada dasarnya sama dengan kepemilikan akan bangunan di atas tanah. Sesuai yang di jelaskan dalam Undang– Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Agraria. Kata kunci: Bagunan, Bawah Tanah.

### A. PENDAHULUAN

Tanah merupakan kebutuhan dasar manusia. Tanah adalah tempat manusia tinggal, tempat dari mana mereka berasal dan akan kemana mereka pergi. Sehingga aspek pemilikan tanah sebagai bagian dari teori kontrak sosial (*social contract*) dalam menentukan hak atas sebidang tanah, siapa penghuni pertama , menjadi faktor yang menentukan.<sup>3</sup> Hal ini juga di jujung tinggi bangsa Indonesia saat ini, untuk memperhatikan keberadaan Agraria di wilayahnya sehingga dibentuklah Undang– undang No. 5 Tahun 1960 tentang Agraria. Yang di mana untuk menjaga setiap hak atas penggunaan tanah yang sebenarnya, untuk tercapainya masyarakat yang adil dan makmur. Untuk mencapai tujuan negara, dilakukan dengan sistem rancangan tata ruang wilayah. Pembangunan ini dilakukan di setiap wilayah – wilayah di Indonesia , baik itu secara vertikal ke atas maupun secara horisontal. wilayah Pembangunan perkantoran, pusat perbelanjaan , sarana – prasarana lalu lintas dan rumah susun. Sehingga penggunaan lahan mulai sempit, mungkin di anggap biasa bagi pemerintah, Dari hal ini, bukan mencapai tujuan malahan membuat masalah baru dalam hukum agraria.

Banyak rumah- rumah Pribadi yang memiliki ruang bawah tanah tidak memiliki izin pembangunan, terlebih lagi di jadikan tempat – tempat kejahatan yang belum terungkap di publik. Persoalan yang muncul dalam kegiatan pengadaan ruang

<sup>1</sup> Artikel Skripsi

<sup>2</sup> NIM 090711447

<sup>3</sup> Benhard Limbong, pengadaan tanah untuk pembangunan, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2012, hal 1

dalam tanah lebih disebabkan oleh ketentuan perundang – undangan di bidang pertanahan yang tidak memberikan perlindungan bagi pemegang hak atas tanah. Undang-undang No.5 tahun 1960 tentang Agraria tidak mengatur secara jelas dan terperinci mengenai tata cara pembangunan baik itu dari hak milik pribadi seseorang atau individu maupun dari pihak badan hukum yang memiliki atau memegang izin hak guna bangunan.

Berdasarkan pernyataan dalam Undang-undang No.5 tahun 1960 tentang Agraria, maka dapat disimpulkan bahwa tidak ada larangan untuk membangun sebuah bangunan di dalam tanah, karena jika dilihat dari sudut pandang hak milik pribadi seseorang atas tanah, maka pemegang hak milik tersebut dapat melakukan apa saja yang menjadi haknya atas tanah tersebut selama tidak merugikan pihak-pihak lainnya dan tidak bertentangan dengan perundang-undangan. Demikian pula dengan hak guna bangunan, tidak juga menjelaskan mengenai rincian pembangunan jenis apa serta arah bangunan yang hendak dibangun. Memang pada umumnya banyak orang berfikir bahwa yang dimaksud dengan membangun sebuah bangunan fisik adalah di atas tanah, namun tidaklah demikian sebab dalam membangun sebuah bangunan dapat dibangun secara vertikal ke atas, vertikal ke bawah, dan secara Horizontal.

Dalam praktek pembangunan yang terjadi di Indonesia ada banyak bangunan yang dibangun di dalam tanah seperti fasilitas saluran (*Air, listrik, telekomunikasi, limbah basah*), sepiutang, tempat parkir kendaraan di pusat perbelanjaan (*bassement*), Rusun (*rumah susun*), penjara yang di ruang bawah tanah dan lain sebagainya. Memang pada kenyataannya semua bangunan yang dibangun di ruang bawah tanah adalah fasilitas umum, tetapi adapula rumah - rumah pribadi dari penduduk yang memiliki ruang bawah.

Secara yuridis formal, membangun ruang bawah tanah tidak memiliki pengaturan yang jelas. Yang menjadi masalah sekarang terjadi sebuah kekosongan hukum (*Vacuum recht*) yang harus di sikapi dengan serius oleh pemerintah.

## **B. PERUMUSAN MASALAH**

1. Hak Atas Bangunan di Ruang Bawah Tanah Berdasarkan Hukum Positif Indonesia?
2. Kewenangan Pengelolaan dan Pemanfaatan Bangunan di Ruang Bawah Tanah ?

## **C. METODE PENELITIAN**

Penelitian ini penulis menggunakan dua jenis metode yaitu metode pengumpulan datadan metode pengolahan/analisis data

Dalam hal pengupulan data, penelitian ini telah digunakan metode penelitian kepustakaan (*library research*) melalui penelaahan buku – buku, perundang – undangan, dan berbagai dokumen tertulis lainnya yang ada kaitannya dengan masalah yang ada. Sehubungan dengan itu, maka pendekatan yang di gunakan adalah pendekatan *Yuridis Normatif*. Sedangkan untuk menganalisis untuk data digunakan metode induktif yaitu dengan bertitik tolak dari hal – hal yang khusus kemudian di tarik suatu kesimpulan yang umum, dan metode deduktif yaitu bertitik tolak dari hal – hal yang umum kemudian di tarik kesimpulan yang khusus.

## **PEMBAHASAN**

### **A. Hak Atas Bangunan di Ruang Bawah Tanah Berdasarkan Hukum Positif Indonesia**

Kepemilikan hak atas tanah merupakan sebuah Hak asasi manusia yang dilindungi oleh hukum nasional yang sudah di jelaskan dalam pasal 28 H ayat (4) Undang–undang Dasar tahun 1945 berbunyi: “setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil

alih secara sewenang – wenang oleh siapa pun” Selain itu pasal 33 ayat (3) Undang – undang Dasar tahun 1945 menyatakan juga bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terdapat di dalamnya dikuasai negara dan dipergunakan sebesar – besarnya bagi kemakmuran rakyat. Hal ini dengan jelas mengandung amanat konstitusional yang sangat mendasar, yaitu bahwa pemanfaatan dan penggunaan tanah harus dapat mendatangkan kesejahteraan sebesar – besarnya bagi seluruh rakyat Indonesia. Hal ini berarti bahwa setiap hak atas tanah dituntut kepastian mengenai subyek, obyek, serta pelaksanaan kewenangan haknya, dengan melihat Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) suatu daerah. Dari apa yang telah di jelaskan dari pasal 33 Undang – undang Dasar 1945 dari kata “dikuasai”, akan di jelaskan dalam Undang – undang No. 5 tahun 1960 tentang Agraria, mengenai hak menguasai oleh negara; Pasal 2 ayat (2) bahwa kewenangan negara adalah: Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan tanah atau pemeliharaannya;

- a. Menentukan dan mengatur hak – hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air, dan ruang angkasa itu.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan – hubungan hukum antara orang – orang dan perbuatan – perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa, segala sesuatunya dengan tujuan untuk mencapai sebesar – besarnya kemakmuran rakyat dalam masyarakat adil dan makmur.

Disamping itu juga Pasal 4 (2) Undang – undang No.5 tahun 1960 tentang Agraria; Hak – hak atas tanah di berikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian *Tubuh bumi*, dan air serta yang di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas – batas menurut undang – undang ini dan peraturan

– peraturan hukum lain yang lebih tinggi. Dari penjelasan pasal 4 ayat (2), tubuh bumi yang di termasuk dalam tubuh bumi sampai ke Inti bumi, sehingga Undang – undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang, mengartikan lebih luas akan tubuh bumi ini, dimana dalam kajiannya tentang ruang di bagi menjadi ruang daratan, ruang lautan, ruang udara serta ruang di dalam bumi. Sehingga menjadi salah satu wacana dari para pakar hukum agraria di Indonesia tentang penabahan Hak Guna Ruang Dalam Tanah (HGRDT). Dalam hal ini berarti hak atas bangunan di dalam tanah ( Ruang bawah tanah) di berikan wewenang untuk di pergunakan oleh masyarakat. Sehingga dari itu Pemerintah setiap daerah membuat akan Rencana Tata Ruang Wilayah untuk menunjang setiap proses pembangunan di setiap wilayahnya. Dari Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) ini sangat berkaitan erat sekali dengan pengguna hak tanah, disebabkan karena dalam mendirikan suatu bangunan pemerintah harus mempertimbangkan akan status hak atas tanah, dan izin mendirikan bangunan (IMB) sesuai dengan peruntukan lokasi yang di tetapkan serta bangunan harus memenuhi persyaratan teknis, yang didalamnya ada persyaratan tata bangunan, dan persyaratan keandalan bangunan. Di mana setiap mendirikan bangunan di atas, atau di bawah tanah tidak boleh mengganggu keseimbangan lingkungan, fungsi lindung kawasan. Bangunan yang didirikan tidak boleh melebihi ketentuan maksimal kepadatan atau ketinggian yang di tetapkan dalam rencana tata ruang wilayah (RTRW), sehingga harus sesuai persyaratan kepadatan ditetapkan dalam bentuk Koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal, persyaratan ketinggian maksimal di tetapkan dalam bentuk Koefisien lantai bangunan (KLB) atau jumlah lantai maksimal. Adapula Rencana tata bangunan dan Lingkungan yang dimana merupakan

pengaturan persyaratan tata bangunan sebagai tindak lanjut dari Rencana tata ruang wilayah kabupaten / kota, digunakan dalam pengendalian pemanfaatan ruang suatu kawasan untuk mewujudkan kesatuan karakter serta kualitas bangunan dan lingkungan yang berkelanjutan. Bahkan rencana tata ruang wilayah ini , di buat khusus untuk peruntukan wilayah untuk bangunan umum, sehingga muncul berbagai peraturan – peraturan salah satunya peraturan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta nomor 167 tahun 2012 tentang Ruang Bawah Tanah;<sup>4</sup>

Salah satu kasus yang terjadi di medan , rumah mewah dengan memiliki dua buah *ruang bawah tanah* yang di jadikan *gudang penyimpanan narkoba*. Dalam hal ini polisi menyegel rumah tersebut dengan alasan karena tempat kejahatan dari pandangan pidana, tetapi dari sudut pandang hukum Agraria kepemilikan ruang bawah tanah tersebut tidak memiliki izin, sehingga pengelolaan rumah dalam hal pajak bumi dan bangunan tersebut, yang di bayarkan hanya bangunan yang tampak di atas tanah. Dari kasus ini kita boleh menarik satu hal yang di mana untuk aturan mengenai hak kepemilikan yang sah baik bangunan di atas maupun di dalam tanah, dengan asas pelekatan atau asas horisontal.

Pemilik tanah pada negara yang menggunakan asas perlekatan dalam menggunakan haknya atas ruang bawah tanah berupa penguasaan minerals deposit hanya sebatas pada benda-benda mineral yang bersifat padat (hard mineral), sedangkan untuk benda-benda mineral yang berbentuk cair atau gas dipandang kurang tepat. Secara alamiah benda-benda mineral yang berbentuk cair dan atau gas dapat mengalir atau bergerak dari lokasi yang satu ke lokasi yang lainnya menurut

keadaan, sebaliknya benda benda mineral yang berbentuk padat tetap berada pada tempatnya.

Pada masa sebelum tahun 1960, Indonesia mengenal adanya dualisme hukum di bidang Hukum Agraria (*termasuk di dalamnya hukum pertanahan*) dengan di berlakukan secara bersama-sama Hukum Barat dan Hukum Adat. Pemberlakuan terhadap hukum - hukum tersebut didasarkan pada pembagian golongan kependudukan yang di tetapkan dalam pasal 131 dan 163 IS (*Indische Staats Regeling*).<sup>5</sup> Berdasarkan ketentuan ini bagi golongan Eropah dan Timur asing, terhadap masalah pertanahan di berlakukan hukum barat yang perwujudannya dijumpai, antara lain dalam Agrarische Wet 1870 (*Staatblad* 1870 nomor 55) sebagaimana yang termuat dalam pasal 51 wet op de Staat - sinrichting van Nederlands Indie (*Staatblad*, 1925 nomor 447), Agrarische Besluit 1870 (*Staatblad* 1870 nomor 118), serta ketentuan BW (*Burgerlijk Wet Boek*).<sup>6</sup> Tanah oleh BW dipandang sebagai bagian dari Benda (benda tidak bergerak).

Oleh karena itu, pengaturan terhadap masalah pertanahan bagi golongan Eropah dan Timur Asing akan tunduk pada ketentuan Buku II BW yang berisi tentang hukum benda, yang dalam pengaturannya menggunakan asas perlekatan seperti yang diatur dalam pasal 500, 506 dan 507 BW .Pengaturan hukum bagi Golongan Bumi Putera diberlakukan Hukum Adatnya. Dalam masalah yang berkaitan dengan pertanahan, hukum adat tidak mengenal asas Perlekatan (*horizontal accessie beginsel*) seperti yang diatur dalam KUHPdata (BW), tapi menggunakan asas pemisahan horisontal (*horizontale van scheiding*). Asas ini menyatakan bahwa

---

<sup>4</sup>Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 167 tahun 2012 tentang Ruang Bawah Tanah , Pasal 2.

---

<sup>5</sup>H. Muchsin dkk, Hukum Agraria Indonesia dalam Perspektif Sejarah, PT Refika Aditama, bandung, 2010. Hlm 20

<sup>6</sup>Ibid, hlm 19

pemilikan atas tanah dan benda atau segala sesuatu yang berdiri di atas tanah itu adalah terpisah. Asas pemisahan horisontal memisahkan tanah dengan benda lain yang melekat pada tanah itu.<sup>7</sup> Di dalam Hukum Adat, penilaian dan penghargaan pada tanah adalah sedemikian rupa sehingga tanah menjadi jenis benda yang sangat istimewa dan mendapat perlakuan khusus dalam pengaturan hukumnya.<sup>8</sup> Demikian pula tanah dan bangunannya akan tunduk pada hukum yang berbeda, tanah akan tunduk pada hukum tanah sedangkan bangunannya akan tunduk pada hukum perhutangan yang mengatur penguasaan hak atas benda bukan tanah. Van Dijk mengatakan bahwa hukum perhutangan ini bukan dimaksud sebagai hukum hutang piutang, tapi sebagai hukum yang mengatur tentang penguasaan atas benda bukan tanah serta peralihan dan hukum jasa-jasa.<sup>9</sup>

Pengertian “ruang” menurut Undang – undang Nomor 26 tahun 2007 lebih luas dari pengertian ruang menurut Undang – undang Nomor 24 tahun 1992 yaitu di samping ruang daratan, ruang lautan, dan ruang udara, termasuk *ruang di dalam bumi*. Munculnya konsep “ruang di dalam bumi” akan membawa pada penambahan hak-hak atas tanah yang telah diatur dalam Undang – Undang No. 5 tahun 1960 tentang Agraria pasal 4. Tanah yang diberikan kepada dan dipunyai oleh orang – orang dengan hak – hak yang disediakan oleh Undang – undang Pokok Agraria, yaitu untuk digunakan atau dimanfaatkan, diberikan dan dimilikinya tanah dengan hak – hak tersebut tidak akan bermakna, jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Sehingga

wacana perlunya Hak Guna Ruang Bawah Tanah (*HGRBT*) mendapat legitimasi kuat dari lahirnya Undang – undang No. 26 tahun 2007 ini.

Setiap pasal demi pasal di dalam undang – undang menjelaskan akan hubungan antara bangunan yang berada di permukaan bumi dengan bangunan yang berada di dalam tanah yang akan menjadi tata ruang baru (Hak Guna Ruang Bawah Tanah) semuanya hanya menjelaskan secara umum sampai – sampai para pakar hukum masih mengkaji terus akan keberadaan bangunan yang berada di dalam tanah, sehingga menjadi bahann pertanyaan dari penulis sendiri, apakah masyarakat Indonesia akan menggunakan Peraturan Perundang- undangan yang secara umum? Yang di mana penggunaan bangunan di dalam tanah sampai berapa meter kedalamannya dan batas pun tidak jelas? Dan bahkan tidak pidananya bagi masyarakat yang melanggar , dalam hal ini salah menggunakan akan fungsi bangunan sebenarnya yang berada di ruang bawah tanah itu tidak ada. Dari sini tujuan Negara untuk dalam mensejahterakan masyarakat terlebih di bidang agraria tidak tercapai.

#### **B. Kewenangan Pengelolaan dan Pemanfaatan Bangunan di Ruang Bawah Tanah.**

Kewenangan mengelola suatu bangunan merupakan suatu hak menguasai/pengelolaan bagi semua orang yang sesuai dengan kebutuhan mereka masing – masing dan tidak terlepas dari peraturan – peraturan perundang- undang yang ada di Indonesia. Begitu juga halnya dengan mengelola bangunan yang berada di ruang bawah tanah merupakan kewenangan menguasai ruang dalam tubuh bumi boleh dilakukan setiap orang , swasta, dan pemerintah. Dalam peraturan Menteri Agraria ini diatur bahwa yang semula hanya menyebut kata “penguasaan” dibubuhi kata

<sup>7</sup>Supriadi, Hukum Agraria, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hal 6

<sup>8</sup>Iman Sudyat, Hukum Adat Sketsa Asas, Liberty , 1981, hlm 54

<sup>9</sup>Van Dijk .R. Prof .Dr , Pengantar Hukum Adat Indonesia, terjemahan A. Soehardi, Mandar Maju, Bandung, 2006, hlm 87.

hak dan menjadi “hak penguasaan”, juga terdapat ketentuan bahwa Hak Penguasaan ini dikonversi dan dipecah menjadi dua (2) jenis hak, ialah :

1. Sepanjang tanah-tanah tersebut hanya dipergunakan untuk kepentingan instansi itu sendiri, dikonversi menjadi Hak Pakai selama dipergunakan.
2. Tanah-tanah tersebut selain dipergunakan untuk kepentingan instansi itu sendiri, dimaksudkan juga untuk dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga, maka hak penguasaan itu dikonversi menjadi Hak Pengelolaan yang berlangsung selama tanah itu dipergunakan untuk keperluan itu oleh instansi yang bersangkutan.

Yang dimaksud dengan hak pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga. Hak Pengelolaan dapat diberikan kepada: Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah, Badan usaha milik Negara, Badan usaha milik Daerah, PT Persero, Badan hukum Pemerintah lainnya yang ditunjuk Pemerintah, atau badan lain yang diberi pelimpahan kewenangan pelaksanaan sebagian hak menguasai dari Negara atas tanah Negara dengan pemberian Hak Pengelolaan. Adapun Jangka waktu berlakunya Hak Pengelolaan tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.

Hak Pengelolan tidak bisa diterbitkan atas tanah yang sudah dilekati hak lain. Maka jika ada di atasnya pemegang Hak Pengelolaan harus membebaskan hak-hak di atasnya. Bberdasarkan pasal 1 dari Peraturan Menteri Dalam Negeri No 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan

Dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan serta Pendaftarannya, Hak Pengelolaan bukanlah bagian dari hak atas tanah. Hak pengelolaan lahan hanyalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.

Menurut Pasal 1 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Sedangkan berdasarkan Penjelasan Pasal 2 ayat (3) huruf f Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya, antara lain berupa perencanaan dan peruntukan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerjasama dengan pihak ketiga. Bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan tersebut dapat diberikan kepada pihak lain dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Pemberiannya dilakukan oleh Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang berwenang, atas usul pemegang Hak Pengelolaan yang bersangkutan. Dalam Pasal 67 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 diatur mengenai siapa saja yang dapat diberikan Hak Pengelolaan, yaitu :

- Hak Pengelolaan dapat diberikan kepada:
1. Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah
  2. Badan Usaha Milik Negara
  3. Badan Usaha Milik Daerah
  4. PT. Persero
  5. Badan Otoritas
  6. Badan-badan hukum Pemerintah lainnya yang ditunjuk Pemerintah.

Pada Pasal 67 ayat (2) ditambahkan ketentuan pemberian haknya yaitu :

“Badan-badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan Hak Pengelolaan sepanjang sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya berkaitan dengan pengelolaan tanah.”

Sedangkan subjek dari Hak Pengelolaan adalah badan-badan hukum, disebutkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 yaitu : [3]

1. bank-bank yang didirikan oleh Negara
2. perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian
3. badan-badan keagamaan
4. badan-badan sosial.

Ada dua hal yang menyangkut kewenangan mengelola bangunan yang berada diruang bawah tanah;

1. Kewenangan mengelola bangunan di ruang bawah tanah dangkal.

Kewenangan pengelolaan bangunan ini di mana selalu mengikuti akan proses bangunan yang berada diatas tanah sehingga kegiatan pembangunan diruang bawah tanah di lakukan masih melekat dengan bangunan yang di atas tanah. Keberadaan proses pembangunan ini hanya dari permukaan tanah sampai dengan kedalaman 10 m (sepuluh meter). Di sini merupakan kewenangan bagi rumah-rumah pribadi (*person*) untuk memperbesar ruangan rumahnya

2. Kewenangan mengelola bangunan di ruang bawah tanah dalam.

Kewenangan akan mengelola bangunan yang berada di ruang bawah tanah dalam ini yang mempunyai batas dari permukaan tanah sampai kedalama 40 m ( empat puluh meter) dan sampai kemampuan teknologi , hanya di lakukan oleh pemerintah demi menjamin akan kesejahteraan masyarakat dengan melihat akan apa yang menjadi kebutuhan masyarakat di setiap daerah. Serta akan setiap masalah yang akan timbul baik itu dari segi .

Dalam hal ini berbicara mengenai bagaimana memanfaatkan bangunan yang baik terlebih khusus, yang kontruksi bangunannya yang unik yang di letakan dalam ruang bawah tanah. Untuk mendirikan suatu bangunan pasti terlebih dahulu harus memenuhi persyaratan administrasi serta persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan tersebut, ada beberapa syarat yang harus di penuhi yaitu: status hak atas dalam tanah, status kepemilikan bangunannya yang di dalam Tanah, serta Izin mendirikan bangunan.

Pertama, Status Hak Atas Dalam Tanah.

Setiap bangunan yang berada di dalam tanah harus status kepemilikannya jelas, baik itu milik sendiri (*person*) maupun pihak lain, karena itu perlu ada pendataan tanah yang jelas dari pemerintah setempat agar tidak terjadi pemalsuan kepemilikan bangunan tersebut. Dalam hal ini juga menyangkut hak atas dalam tanah milik pihak lain, bangunan hanya dapat didirikan dengan izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau hak atas dalam tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas dalam tanah atau pemilik tanah dengan pemilik bangunan tersebut. Dari sini kita bisa melihat status Hak Guna Ruang Bawah Tanah (HGBT).

1. Hak guna ruang bawah tanah meliputi hak atas permukaan bumi yang merupakan pintu masuk/keluar tubuh bumi dan hak membangun dan memakai ruang dalam tubuh bumi, serta hak milik atas bangunan yang berbentuk ruang dalam tubuh bumi.
2. Hak guna ruang bawah tanah tidak terlepas dari hak atas tanah. Untuk memiliki/menggunakan tanah sebagai pintu masuk/keluar tubuh bumi harus dilandasi dengan suatu hak atas tanah.
3. Sebagai landasan hak untuk menggunakan/memiliki ruangan di

dalam tubuh bumi, di bawah tanah yang menjadi hak orang lain.

4. Untuk kepastian hukum dalam kepemilikan bangunan dalam ruang di dalam tubuh bumi.

Kedua, Status Kepemilikan bangunannya di ruang bawah tanah.

Status kepemilikan bangunan yang berada di ruang bawah tanah harus dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan yang dikeluarkan oleh pemerintah di daerah tersebut, bedanya dengan bangunan yang di atas tanah yang setiap saat di lihat oleh masyarakat, karena bangunan ini konstruksinya tersembunyi di ruang bawah tanah yang tidak semua masyarakat mengetahui keberadaannya.

Perlu adanya pendataan untuk bangunan di dalam tanah untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan bangunan, sehingga pemilik yang memiliki bangunan tersebut wajib memberikan data sesuai untuk keperluan informasi akan bangunannya. Ini merupakan tugas peralihan, pembebanan hak dan PPAT mempunyai tugas menyiapkan bahan perumusan kebijakan teknis dan melaksanakan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak atas tanah, serta melaksanakan pembinaan teknis PPAT.

Ketiga, Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Setiap masyarakat mendirikan bangunan wajib memiliki akan izin mendirikan bangunan terlebih bangunan yang konstruksinya di dalam tanah, ini merupakan tugas dari pemerintah daerah yang dimana wajib memberikan surat keterangan rencana mendirikan bangunan untuk mengetahui akan keberadaan bangunan di dalam tanah yang akan di bangunan. Di mana tujuannya untuk, mengetahui yaitu:

1. Apa fungsi bangunan yang berada di ruang bawah tanah tersebut.
2. Kedalaman akan mendirikan bangunan diruang bawah tanah sesuai yang di

izinkan. Pengaturan kedalaman pemanfaatan ruang ini sesuai dengan pasal 4 ; ruang bawah tanah dangkal 10 m ( sepuluh meter), dan ruang bawah tanah dalam diatas 10 m ( sepuluh meter) sampai batas kemampuan penguasaan teknologi.<sup>10</sup>

3. Jumlah lantai yang akan di bangun ke ruang bawah tanah.

Dalam surat keterangan tersebut harus di cantumkan akan ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku untuk lokasi. Selain itu juga dalam mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan di dalam tanah wajib melengkapi dengan tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau tanda bukti perjanjian pemanfaatan tanah, data kepemilikan bangunan di dalam tanah, dan hasil analisa mengenai dampak lingkungan bagi bangunan di dalam tanah, untuk proses pemberian izin bagi bngunan yang berada di dalam tanah karena ini menyakut dampak lingkungan harus mendapat pertimbangan dari teknisi ahli bangunan dalam tanah.

Pada dasarnya untuk dapat memanfaatkan dan atau memiliki suatu bangunan - bangunan yang letaknya berada di atas tanah itu sering terjadi, karena dalam sistem pengaturan hukumnya sudah banyak diterapkan dikalangan masyarakat pada umumnya, baik itu dari segi Hak Pengelolaan atas Tanah maupun Hak guna bangunan yang terdapat Dalam Undang-undang No.5 tahun 1960 tentang Agraria pasal 19 disebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pendaftaran tersebut meliputi: pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; pemberian surat-surat tanda-

<sup>10</sup> Lop cit, Peraturan Gubernur DKI Jakarta, hal 5

bukti-hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Pengertian pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu

yang membebaninya. Pendaftaran tanah ini bertujuan :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan,
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar; dan Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Selain pendaftaran tanah, dari hal diatas juga bagaimana melakukan pendaftaran akan hak guna ruang atas tanah dan hak guna ruang bawah tanah, dengan ini bertujuan akan mendapatkan hak kepemilikan yang sah. Kita melihat dari Pengertian Hak Guna Ruang Atas Tanah dan Hak Guna Ruang Bawah Tanah. Hak untuk menggunakan permukaan bumi (tanah) seperti hak milik, hak pakai, dan hak guna usaha, hak untuk menggunakan ruang di atas permukaan bumi dan di dalam tubuh

bumi dan hak mempunyai bangunan yang terdapat dalam ruang di atas permukaan bumi dan dalam tubuh bumi. Pendaftaran Hak Guna Ruang Atas dan Bawah Tanah merupakan , pengelolaan akan hasil survei serta pengumpulan data yang untuk penyiapan bahan perumusan terbentuknya aturan kebijakan teknis pendaftaran hak guna ruang dalam rangka pendaftaran hak guna ruang atas tanah dan pendaftaran hak guna ruang bawah tanah. Ini merupakan hasil yang akan pendaftaran yang akan di jadikan bahan pertimbangan untuk membuat suatu aturan tentang hak guna ruang yaitu;

#### 1. Hak Guna Ruang Atas Tanah (HGAT)

- a. Hak guna ruang atas tanah meliputi hak atas permukaan bumi tempat pondasi bangunan dan hak untuk menguasai ruang udara seluas bangunan tersebut serta hak kepemilikan bangunan.
- b. Hak guna ruang atas tanah tidak terlepas dari hak untuk memiliki atau mempergunakan tanah, perlu dilandasi dengan sesuatu hak atas tanah, misalnya; hak untuk memiliki tanah atau hak guna bangunan, dan hak pakai untuk menggunakan tanah atau memanfaatkan hasil tanah.
- c. Diperlukan hak untuk menggunakan ruang udara di atas permukaan bumi yang di hakinya, ataupun di atas hak orang lain.
- d. Diperlukan hak untuk memiliki bangunan guna kepastian hukum, dari bangunan itu sendiri yang mungkin nilai ekonominya lebih tinggi dari tanah tempat pondasi bangunan.

Dari hal di atas kita bisa melihat pengaturan akan kepemilikan bangunan yang berada didalam tanah melalui hak Guna Ruang bawah tanah.

Ini merupakan suatu sistem pembangunan yang akan dilaksanakan dalam membuat bangunan secara pribadi

yang letak atau ruangnya berada di dalam tanah. Yang dimana teknologinya menjadikan tanah sebagai selimut atau atap yang melindungi kediaman, dari keadaan suhu dan cuaca yang berubah – ubah setiap saat. Orang dan badan hukum yang dalam hal ini sebagai subjek hukum yang akan memanfaatkan Ruang bawah tanah terlebih dahulu harus mendapatkan pemanfaatan ruang bawah tanah dari pemerintah daerah, dimana izin ini bertujuan untuk yaitu:

- a. Mengatur pemanfaatan ruang bawah tanah;
- b. Mengatur fungsi bangunan yang dapat di bangunan;
- c. Mengatur ketinggian maksimum yang di izinkan ;
- d. Mengatur jumlah lantai/ lapisan bangunan di bawah tanah yang di izinkan;
- e. Mengendalikan lingkungan, geologi/ kondisi bawah tanah dan air tanah.<sup>11</sup>

Izin pemanfaatan bangunan dalam tanah dangkal secara umum mengikuti proses perizinan yang berlaku sebagaimana ruang di atas tanah, kecuali untuk zona tertentu zona tertentu yang di terapkan secara khusus. Dan juga dalam pemberian akan izin ini harus memperhatikan aspek fisik bangunan, kondisi tanah

Sehingga diwajibkan menghormati pemegang hak milik, hak pengelolaan dan hak guna atas tanah dan bangunan di atasnya dan menjaga serta melindungi kadar air tanah. Ini merupakan pemikiran dari Ahlin hukum untuk mejadi contoh peraturan dalam sistem pembangunan yang di lakukan dalam ruang yang berada didalam Tanah. Pengaturan hak yang baru tersebut memerlukan suatu peraturan perundang - undangan dalam bentuk undang-undang.

---

<sup>11</sup> Ibid, Peraturan Gubernur DKI Jakarta No.167 tahun 2012, hlm 6

Diperlukan pengaturan dengan undang - undang, karena bangunan yang bersangkutan dapat berbentuk sebagai rumah susun, yang terdiri atas bagian-bagian yang dapat dimiliki secara individual dan terpisah satu dengan yang lain, dengan bagian-bagian lain menjadi milik-bersama. Ada kewajiban - kewajiban dan pembatasan-pembatasan mengenai kewenangan para pemegang haknya dan para pemegang hak atas tanah di atasnya, yang pengaturannya memerlukan undang-undang. Maka selain memberikan kepastian hukum bagi pemegang haknya dan pihak-pihak lain yang kepentingannya bisa terpengaruhi oleh adanya bangunan tersebut, diperlukan juga suatu undang-undang yang akan memungkinkan hak tersebut dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak Tanggungan.

Saat ini peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pemanfaatan ruang atas tanah, ruang bawah tanah dan perairan masih dalam pembahasan. Padahal Undang-undang No.5 tahun 1960 tentang Agraria dan beberapa ketentuan peraturan perundangan lainnya mengisyaratkan perlunya pengaturan lebih lanjut mengenai Ruang Atas Tanah, dan Ruang Bawah Tanah. Namun Badan Pertanahan Negara sebagai lembaga yang mengatur masalah pertanahan di Indonesia dipercaya untuk membuat kebijakan-kebijakan mengenai pemanfaatan tanah dengan membentuk subdirektorat pendaftaran hak guna ruang dan perairan.

## **PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

1. Keberadaan hak atas bangunan dalam tanah ( kepemilikan Ruang bawah tanah) yang di lihat dari hukum positif Indonesia. Dari undang-undang No.5 tahun 1960 tentang Agraria sampai Peraturan Gubernur No.167 tahun 2012 tentang Ruang Bawah Tanah. Ini merupakan regulasi yang ada belum

kongkrit sehingga pengaturan pembangunan bangunan baik itu di ruang atas tanah maupun di ruang bawah tanah masih banyak di lakukan secara Legal.

2. Kewenangan Pengelolaan dan Pemanfaatan bangunan di Ruang Bawah Tanah ini , pada dasarnya sama dengan kepemilikan akan bangunan di atas tanah. Sesuai yang di jelaskan dalam Undang – undang No. 5 Tahun 1960 tentang Agraria ,tetapi bagaimana dengan bangunan ruang bawah tanah yang menjadi selimutnya adalah tanah. Selain itu juga perlu di perhatikan akan kegunaan bangunan, ketinggian, jumlah lantai, dan mampu mengendalikan lingkungan , geologi, kondisi bawah tanah dan air tanah. Tetapi semua yang di jelaskan ini itu hanya di khususkan untuk bangun – bangunan Umum sesuai yang di atur dalam Peraturan Gubernur DKI Jarkarta. Jadi bagaimana dengan bangunan – bangunan pribadi (Privat) yang memfungsikan ruang bawah tanah menjadi tempat hunian.

#### B. Saran

1. Dari hal tesebut dapat mambantu teman- teman mahasiswa yang lain untuk mengenal lebih jauh lagi ilmu baru tentang keberadaan akan pengembangan hukum agraria, serta tetap terus mencari dan menggali akan kajian – kajian hukum terlebih khusus lagi dari segi Hukum tata ruang.
2. Dapat membantu dalam hal mengkaji untuk peratuaran – peraturan yang baru, yang ternyata perlu adanya penambahan suatu hak atas tanah yaitu Hak Guna Ruang Bawah Tanah(HGRBT), serta perlunya ada Undang – undang Ruang bawah tanah yang secara Umum. Sehingga dalam proses Pembangunan di indonesia ini, terlebih khusus dalam Membangun Bangunan di Ruang bawah tanah mesyarakat mengerti mengenai

akan hak dan kewajiban yang harus di turuti.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Erwiningsih Winahyu, *Hak Pengelolaan Atas Tanah*, Total Media, Yogyakarta, 2011.
- Hasan Djuhaendah, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Limbong Bernhard, *Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2011.
- Limbong Bernhard, *Konflik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2012
- Muchsin. H dan kawan – kawan, *Hukum Agraria Indonesia dalam Perspektif Sejarah*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2010.
- Muljadi Kartini dan kawan – kawan, *Hak – Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta , 2012.
- Parlindungan .A.P, *Komentar Atas Undang – Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung. 1998.
- Peraturan Pemerintah No.15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.*
- Saleh K. Wantjik, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta,
- Sutedjo Mul Mulyani dan kawan – kawan, *Pengantar Ilmu Tanah* , Rineka Cipta. Jakarta , 1987.
- *Undang – undang No. 28 Tahun 2002 tantang Bangunan Gedung.*
- Undang – undang No. 26 Tahun 2007 tentang Tata Ruang.*

#### Sumber Internet :

- Megaplitan , *kompas.com*  
Prohaba.com  
*www. Blogspot. com*