

# **ASPEK YURIDIS ATAS PENDIRIAN BANGUNAN DI RUANG BAWAH TANAH**

**Erlina**

**Universitas Islam Negeri (UIN) Alauddin Makassar**

**Email: *erlina\_fshuin@yahoo.co.id***

## ***Abstract***

*Growth of fast such technology and also the happening of change of politics, economic, social-budaya in the middle of society especially related to make-up of requirement demand of land;ground, have peeped out a[n new paradigm utilize to exploit land;ground which under surface of underground room or earth, what so far not yet owned arrangement of legislation peculiarly*

***Keyword : Agraria, Building, Room Underground***

## **Abstrak**

Perkembangan teknologi yang demikian pesat serta terjadinya perubahan politik, ekonomi, social-budaya di tengah masyarakat terutama yang berhubungan dengan peningkatan tuntutan kebutuhan akan tanah, telah memunculkan suatu paradigma baru guna memanfaatkan tanah yang berada di bawah permukaan bumi atau ruang bawah tanah, yang sejauh ini belum memiliki pengaturan perundang-undangan secara khusus

**Kata Kunci : Agraria, Bangunan, Ruang Bawah Tanah**

## PENDAHULUAN

Tanah merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan manusia. Kebutuhan akan tanah merupakan salah satu kebutuhan vital bagi manusia. Tanah dipergunakan sebagai tempat tinggal tempat dan atau lahan untuk bekerja bahkan juga ketika manusia meninggal digunakan sebagai tempat pemakamam.

Perkembangan dunia yang begitu cepat ditunjang dengan kemajuan ilmu dan teknologi, serta tuntutan akan pemenuhan kebutuhan hidup yang semakin tinggi diikuti semakin tingginya kebutuhan akan tanah. Kota-kota besar di Indonesia seperti Jakarta, Surabaya, Medan, Makassar dan kota besar lainnya menghadapi kebutuhan tanah yang lebih tinggi dibandingkan dengan kota kecil. Selain pertambahan jumlah penduduk karena kelahiran juga merupakan implikasi meningkatnya kegiatan pembangunan yang merupakan implikasi dari derasnya arus globalisasi. Urbanisasi tidak dapat dielakkan sebagai akibat *aglomerasi*, yaitu pola pemusatan penduduk ke kota-kota besar dengan maksud untuk mencari lapangan pekerjaan yang dianggap lebih mudah dan penghasilan yang lebih tinggi.

Pembangunan tidak bisa lepas dari aspek penyediaan tanah, sebagai salah satu faktor penting pendukung pelaksanaan pembangunan, terutama yang dipusatkan di daerah perkotaan. Keadaan ini menimbulkan kondisi yang tidak seimbang, luas tanah tidak bertambah namun kebutuhan akan tanah semakin meningkat. Jika kondisi kebutuhan dan tersedianya tanah tidak seimbang terus berlanjut akan menimbulkan masalah-masalah dalam penggunaan tanah<sup>1</sup> ; a) berkurangnya luas tanah pertanian subur menjadi tanah pemukiman industri dan keperluan non pertanian lainnya; b) terjadinya perbenturan kepentingan berbagai sektor pembangunan misalnya antara kehutanan dan transmigrasi, pertambangan dan perkebunan; c) menurunnya kualitas lingkungan pemukiman akibat banjir, kekurangan air bersih baik dari jumlah maupun mutunya; d) meluasnya tanah kritis akibat penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan potensinya, terjadinya erosi, banjir dan sedimentasi; e) penggunaan tanah untuk berbagai kegiatan yang menghasilkan limbah yang dapat menimbulkan pencemaran air dan udara. Oleh karenanya perlu dilakukan pengelolaan dan perencanaan yang rasional (*rational management and planning*) atas lingkungan terutama bila diperhadapkan antara kebutuhan pembangunan dan kebutuhan untuk melindungi lingkungan.

---

<sup>1</sup> Mieke Komar Kantaatmaja Cs., “Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 Tentang Penataan Ruang dalam Kaitannya dengan Pembangunan Berwawasan Lingkungan”, dalam Hukum Hukum Angkasa dan Tata Ruang, Mandar Maju, Bandung , 1994, h.116

Salah satu upaya yang dilakukan untuk mengatasi keterbatasan lahan adalah dengan pembangunan rumah atau gedung secara vertikal baik untuk hunian maupun kondominium. Dalam rangka peningkatan daya guna dan hasil guna tanah bagi pemukiman terutama didaerah-daerah yang berpenduduk padat tapi hanya tersedia luas tanah yang terbatas, dirasa perlu untuk membangun perumahan dengan sistem lebih dari satu lantai adalah pertimbangan dalam menetapkan Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985, Nomor 75 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3317) dan dijabarkan dalam peraturan pelaksanaannya melalui pembentukan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985, Nomor 75 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372). Tujuan pembangunan rumah susun untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dengan lingkungan yang sehat, mewujudkan pemukiman yang serasi, selaras, dan seimbang.

Rumah susun pada umumnya digunakan untuk hunian. Namun hunian merupakan bagian dari pemukim yang memerlukan sarana penunjang seperti pertokoan dan perkantoran sehingga pembangunan rumah susun juga dapat diperuntukkan untuk yang sifatnya non hunian. Selain rumah susun, untuk perkantoran dan atau pertokoan dapat memanfaatkan ruang bawah tanah (tubuh bumi). Bangunan gedung dalam ruang bawah tanah dapat dibedakan dalam 2 (dua) jenis, yaitu pertama; bangunan yang merupakan bangunan terkait dengan bangunan yang ada di atasnya (bangunan induk berdiri di atas tanah), kedua; bangunan yang berdiri sendiri, dalam artian diatasnya tidak ada bangunan lain tapi berupa jalan ayau fasilitas umum lainnya.

Penggunaan ruang bawah untuk pendirian gedung merupakan sesuatu yang tidak asing lagi di kota-kota besar di Indonesia. Pembangunan kompleks pertokoan Blok M, Kebayoran Baru dan kegiatan perekonomian lainnya di ruang bawah tanah, sedangkan bagian atasnya digunakan untuk keperluan yang bersifat pelayanan publik, seperti jalan raya dan fasilitas umum lainnya. Penggunaan ruang bawah tanah juga dipergunakan sebagai model pembangunan jalan kereta api (*sub way*) dari Jakarta selatan ke Jakarta Pusat. Demikian halnya di kota Makassar penggunaan ruang bawah tanah juga digunakan pada pusat pertokoan Karebosi Link, sedangkan bagian atas tanah digunakan sebagai lapangan dan fasilitas umum.

Keberadaan bangunan gedung di ruang bawah tanah telah diatur dalam Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002, Nomor 134 dan Tambahan

Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247) dan dijabarkan dalam peraturan pelaksanaannya melalui pembentukan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005, Nomor 63 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532). Dalam pasal 1 angka 1 menyatakan bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya sebagian atau seluruhnya berada di atas dan atau di dalam tanah. Hal ini berarti gedung dimaksud dapat berupa *basement* maupun gedung yang bersifat mandiri. Namun pengaturan hak atas tanah sebagai suatu hubungan hukum yang ada sekarang baru mengatur seputar penggunaan tanah yang meliputi permukaan bumi saja. Dimana dari pemanfaatan permukaan bumi telah memunculkan lembaga-lembaga hak atas tanah yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan (pasal 16 UUPA). Hak-hak atas tanah menurut pasal 4 UUPA yaitu :

“Atas dasar 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 oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Pengaturan di atas menunjukkan bahwa tanah hanya diartikan sebagai “permukaan bumi”. Padahal yang dimaksud dengan bumi selain permukaan bumi juga tubuh bumi yang terdapat dibawahnya serta yang terdapat di dasar dan di bawah dasar perairan baik perairan pedalaman maupun laut wilayah Indonesia yang tercermin dalam wawasan nusantara. Ini menunjukkan adanya pembatasan penguasaan seseorang terhadap tanah hanya terbatas pada bagian atas bumi saja, sedangkan yang menyangkut bagian bawah permukaan bumi, air dan ruang yang ada di atas permukaan bumi berada di bawah penguasaan Negara atas dasar hak menguasai dari Negara (pasal 2 UUPA) serta diatur secara khusus dalam peraturan perundangan, seperti peraturan pertambangan.

Khusus mengenai “bawah permukaan bumi” atau secara populernya disebut “ruang di bawah tanah”, belum ada aturan yang secara khusus mengatur tentang hal tersebut, padahal bila mencermati fenomena yang ada dalam masyarakat serta berbagai kebijakan yang dilakukan pemerintah dalam memacu pertumbuhan ekonomi dalam negeri dan menyongsong era pasar bebas (*free market*), membuka peluang lebar bagi masuknya para investor asing ke Indonesia, yang secara otomatis dengan keberadaannya, mereka memerlukan lokasi untuk kegiatan industrinya, namun hal itu akan sulit dilaksanakan bila pengaturan tentang kemungkinan penggunaan ruang bawah tanah saja belum ada, untuk itu

mungkin salah satu hal yang dapat dilakukan oleh pemerintah Indonesia untuk mengatasi keterbatasan tanah adalah menyediakan kemungkinan penggunaan tanah di bawah permukaan bumi (bagi *subway*) dan penggunaan ruang di atas tanah.

Politik pertanahan kita sebenarnya telah mengatur tentang ruang di bawah tanah tersebut namun baru secara umum (pasal 4 ayat 2), belum ada pengaturan secara khusus dalam suatu bentuk peraturan pelaksanaan seperti hak-hak yang meliputi atas permukaan bumi. Dikaitkan dengan tujuan hukum untuk mencapai kepastian hukum (di luar dua tujuan hukum lainnya yaitu keadilan dan kemanfaatan) maka guna memberikan kepastian hukum, pengaturan secara tegas terhadap penggunaan ruang bawah tanah dan ruang angkasa dalam mengantisipasi perkembangan kebutuhan akan tanah dewasa ini, merupakan wacana yang perlu mendapat perhatian dan tindak lanjut dalam suatu bentuk peraturan perundang-undangan.

Mencermati pengaturan pertanahan dalam pasal 4 UUPA dihubungkan dengan perkembangan politik, ekonomi, sosial-budaya yang berdampak pada peningkatan kebutuhan masyarakat dan dihubungkan dengan ide perlunya pengaturan khusus terhadap penggunaan ruang di bawah tanah dan di ruang udara, permasalahan perlukah dilakukan redefinisi terhadap pengaturan hak atas tanah dan bagaimanakah pemanfaatan penggunaan ruang bawah tanah.

## PEMBAHASAN

### A. Redefinisi Hak Atas Tanah

Pengaturan hak-hak atas tanah dalam pasal 4 ayat (1) UUPA hanya mengatur penggunaan tanah permukaan bumi saja. Sampai sekarang belum ada ketentuan yang memastikan apakah hak atas tanah itu, selain meliputi “pemilikan” permukaan bumi yang bersangkutan, juga pemilikan ruang yang di atasnya dan tubuh bumi dibawahnya. Oleh *Boedi Harsono* cenderung untuk ditafsirkan tidak. Ruang di atas bumi dan tubuh bumi yang di bawah tanah yang dihaki, hanya boleh digunakan sebagian, itupun sekedar setinggi dan sedalam yang diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan. Juga tidak ada kewenangan bagi pemilik hak atas sebagian permukaan bumi untuk mengambil dan memindahkan/menjual sebagian tubuh bumi di bawah tanah kepunyaannya, demikian juga mengenai bahan galian yang ada dalam tubuh bumi di bawah tanah yang dihakinya, sesuai dengan pasal 8 UUPA yang menyatakan atas dasar hak menguasai dari Negara (pasal 2 UUPA) maka diatur tentang pengambilan kekayaan alam yang terkandung di dalam bumi, air dan ruang angkasa. Jadi ada batas kewenangan menggunakan ruang di atas dan

tubuh bumi di bawah tanah yang peruntukan dan penggunaannya ditetapkan oleh PEMDA.<sup>2</sup>

Jelaslah bahwa pengertian hak atas tanah hanya meliputi permukaan bumi saja, walaupun diperkenankan penggunaan ruang yang meliputi tubuh bumi dan ruang udara, maka penambahan itu merupakan kriteria pembatasan yang fleksibel dan adil, sebagaimana tampak dalam kata-kata “sekedar diperlukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.<sup>3</sup> Permasalahan yang berkembang sekarang ini mempertanyakan kemampuan UUPA mengakomodasi kebutuhan untuk memanfaatkan ruang di bawah tanah dan di ruang udara, dalam mengantisipasi kebutuhan akan tempat tinggal bagi manusia serta kebutuhan untuk melakukan kegiatan lainnya. Permukaan bumi sudah terlalu sesak untuk menampung berbagai kegiatan yang dilakukan manusia. Beberapa fasilitas yang memanfaatkan ruang udara dan hanya membutuhkan sebagian kecil dari permukaan bumi untuk menjadi tiang penyangga bangunan tersebut, seperti jembatan layang, jalan layang dan sebagainya, namun untuk pemanfaatan ruang di bawah tanah belum ada. Padahal ruang bawah tanah bisa dimanfaatkan untuk pembangunan fasilitas seperti stasiun bawah tanah, pertokoan serta fasilitas umum lainnya, seperti yang telah dilakukan oleh Negara-negara Eropa serta beberapa Negara Asia lainnya.

Di Indonesia, pengaturan khusus terhadap ruang bawah tanah dan ruang udara memang belum ada, namun sebenarnya telah diatur secara umum dalam pasal 4 ayat (2) UUPA yang menyatakan hak-hak atas tanah telah memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan termasuk tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, namun ada penekanan harus untuk kepentingan yang berhubungan langsung dengan penggunaan tanah tersebut menurut undang-undang dan peraturan yang lebih tinggi.

Lebih lanjut dalam Pasal 5 UUPA menentukan hukum agraria yang berlaku adalah hukum adat. Namun yang dimaksud bukanlah hukum adat yang murni, yaitu hukum adat yang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, tidak bertentangan dengan kepentingan Negara, harus berdasarkan persatuan bangsa, mewujudkan sosialisme Indonesia, tidak bertentangan dengan peraturan lainnya dan mengindahkan unsur-unsur hukum agama. Hal ini berarti hukum adat

---

<sup>2</sup> Boedi Harsonoi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan, Jakarta 2005, h.:31.

<sup>3</sup> Maria S.W. Sumardjono *Hak Atas Tanah dalam Konteks Masa Kini dan Masa yang Akan Datang*. Kumpulan Makalah yang disajikan pada Seminar Nasional hasil kerjasama BPN dan Fakultas Hukum UGM, 1991, h.38.

memiliki hubungan fungsional dengan hukum agrarian nasional. Hubungan fungsional tersebut menempatkan hukum adat sebagai sumber dalam pembentukan hukum agraria tertulis dan sebagai pelengkap selama hukum tertulis belum mengaturnya. Hukum adat sebagai sumber untuk memperoleh bahan-bahan berupa konsepsi, asas-asas dan lembaga-lembaga hukumnya untuk dirumuskan menjadi norma-norma hukum tertulis yang disusun menurut hukum adat.<sup>4</sup>

Penggunaan hukum adat sebagai sumber hukum agraria nasional bukan satu-satunya sumber hukum melainkan sebagai sumber utama. Sepanjang konsep, asas dan lembaga hukumnya mampu menampung dinamika masyarakat, maka menjadikan kewajiban untuk menggunakan hukum adat sebagai sumber dalam pembentukan hukum nasional.

Mengenai pengaturan penggunaan tanah, hukum adat menganut azas pemisahan horizontal, (*horizontale sheiding*)<sup>5</sup> dimana ada pemisahan antara tanah dan bangunan ataupun tanaman, yang ada di atasnya. Hal ini berarti pemilik bangunan atau tanaman berbeda dengan pemilik tanah atau pemilik tanah belum tentu pula sebagai pemilik bangunan yang dibangun di atas tanahnya.. Pada khakikatnya asas ini dapat diinterprestasikan untuk mengatur pemanfaatan ruang bawah tanah.

Jadi tidak perlu ada redefinisi terhadap rumusan UUPA tersebut, sebab secara *yuridis* pada dasarnya telah ada pengaturan tentang penggunaan ruang bawah tanah serta ruang udara, karena UUPA hanyalah merupakan peraturan pokok yang bersifat sangat umum, hanya diperlukan perluasan penafsiran maknanya, dan secara *politis* dalam pengembangannya diperlukan peraturan perundang-undangan dalam bentuk undang-undang untuk pengaturan hak baru yang akan lebih memberikan kepastian hukum bagi para pemegang hak dan akan dapat menunjang kebijakan-kebijakan yang dilakukan oleh pemerintah dalam upaya meningkatkan pembangunan yang salah satunya memerlukan keterlibatan modal asing yang secara tidak langsung keberadaan mereka di Indonesia perlu ditunjang dengan penyediaan fasilitas lahan atau tempat usaha yang memadai. Pemberian kesempatan penggunaan ruang bawah tanah inipun bisa berupa dalam bentuk pemberian hak pakai.

---

<sup>4</sup> Parlindungan AP., *Beberapa Masalah dalam UUPA (Undang-undang Pokok Agraria)* Mandar Maju, Bandung, 1993, h. 16

<sup>5</sup> Hasni, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah, Dalam Konteks UUPA-UUPR-UUPLH*, PT. RajaGRAfindo, Jakarta, 2008. h. 328

## B. Lembaga Hak Baru yang Diperlukan

Terhadap perlu tidaknya pembentukan lembaga hak atas tanah yang baru ini ada dua pendapat dari pakar keagrariaan Indonesia yaitu *Boedi Harsono* dan *Maria S.W. Sumardjono*. Oleh *Boedi Harsono* yang berpangkal dari pasal 4 UUPA untuk mengakomodasikan pembangunan ruang di bawah tanah yang tidak ada kaitannya dengan bangunan yang ada di atasnya, disarankan perlunya dibentuk lembaga hak baru yang mungkin dapat disebut Hak Guna Ruang Bawah Tanah (HGRBT), yang dilengkapi dengan undang-undang dalam pengaturannya, alasan yang dikemukakan adalah bahwa karena bangunan utama strukturnya berada dalam tubuh bumi, isi kewenangan yang berkaitan dengan hak atas permukaan bumi tidak mungkin ditafsirkan mampu mencakup pembangunan, pemilikan dan pengelolaan bangunan bawah tanah termaksud. Pendapat berbeda dari *Maria S.W. Sumardjono*, bahwa pasal 4 UUPA tersebut sudah mampu mengakomodasi pemberian hak terhadap ruang bawah tanah melalui cara berfikir analogi dan interpretasi ekstensif. Pasal 4 UUPA dapat diperluas cakupan berlakunya meliputi ruang di bawah tanah dan ruang udara. Pengaturan tentang hak atas tanah yang ada masih dapat dipertahankan dan diberlakukan secara analogi terhadap perluasan obyek hak atas tanah, yakni ruang di bawah tanah dan ruang udara, misalnya berkenaan dengan ketentuan tentang subyek hak, jangka waktu, peralihan, pembebanan, hapusnya dan sebagainya, dengan penambahan pengaturan pemberian tanda bukti haknya, sehingga lembaga hak baru belum perlu dibentuk.<sup>6</sup>

Penulis sependapat dengan pendapat dari *Boedi Harsono*, dikaitkan dengan pembahasan sebelumnya tentang tidak perlunya ada redefinisi hak-hak atas tanah (pasal 4 UUPA) sebab pada dasarnya UUPA telah mengatur tentang hal tersebut walau secara umum maka yang diperlukan adalah pengaturan khusus dalam undang-undang yang mengatur tentang tata guna dan tata ruang, sehingga diperlukan suatu lembaga hak atas tanah baru, sebab lembaga hak-hak atas tanah yang ada sekarang hanya mencakup pengertian dan pengaturan terhadap hak-hak atas tanah dipermukaan bumi saja, sehingga perbedaan dari segi keberadaan obyek tanah yang akan diatur maka secara otomatis diperlukan suatu lembaga lain yang membidangnya. Sebab belum tentu pemilik bangunan/sarana dipermukaan tanah akan juga merupakan pemilik sarana-sarana atau fasilitas yang ada di bawah permukaan bumi, begitu banyak hal yang perlu diatur secara khusus tentang hak-hak atas tanah di bawah permukaan bumi (ruang bawah tanah) ini.

---

<sup>6</sup> Sumardjono, Maria S.W. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Kompas.2001, h.102

Dan tentu saja keberadaan lembaga hak baru ini akan melengkapi hukum pertanahan nasional kita setelah terbentuknya lembaga Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985).

Sehubungan dengan pengaturan hak baru itu, dengan tidak lepas dari konsistensi hak menguasai Negara, maka ruang di bawah tanah dan ruang udara adalah juga hak Negara serta dengan tetap berpegang pada fungsi sosial tanah. Maka berkenaan dengan definisi pasal 4 UUPA, maka hak-hak atas tanah yang dapat diberikan terhadap pemanfaatan ruang bawah tanah dan ruang udara, juga sama dengan yang tertera dalam pasal 16 UUPA yakni hak milik, hak guna bangunan, hak guna ruang angkasa dan hak pakai. Dan seperti lazimnya hak atas tanah, maka dalam pengaturannya hak-hak tersebutpun dapat berakhir dan dialihkan, serta dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan.

### C. Penggunaan Ruang Bawah Tanah

Perkembangan teknologi baru selalu mempengaruhi evolusi peradaban manusia. Penemuan-penemuan besar keilmuan mengakibatkan perubahan kebiasaan, system nilai, cara pandang, sampai ketentuan hukum suatu Negara atau yang lebih dikenal dengan sebagai perubahan system hukum nasional.<sup>7</sup> Demikian halnya dengan penaggunaan ruang bawah tanah untuk bangunan gedung harus diikuti dengan pranata hukum.

Sebagaimana telah dikemukakan sebelumnya penggunaan ruang bawah tanah terdiri atas *basement* dan bangunan yang berdiri sendiri di ruang bawah tanah (*the earth bellow the surface*).<sup>8</sup> Terhadap bangunan gedung yang berada di ruang bawah tanah terutama pada subjeknya diperlukan pengaturan atas hak yang memberikan kewenangan untuk mendirikan, memiliki dan menggunakan bangunan tersebut.

Penggunaan ruang bawah tanah untuk kepentingan pendirian bangunan gedung, dilakukan di ruang bawah tanah yang di atasnya bukan tanah milik privat (baik individu ataupun badan hukum). Hal ini berarti pembangunan gedung di ruang bawah tanah hanya dapat dilakukan yang di atasnya merupakan tanah Negara yang digunakan untuk fasilitas umum, seperti jalan raya terminal bus, lapangan atau . Apabila di atas tanah tersebut masih ada hak atas tanah privat,

---

<sup>7</sup> MT Zen. *Sains, Teknologi dan Hari Depan Manusia*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 1984, h.10

<sup>8</sup> Wong, David S.Y. *Tenure and Land Dealing in Malay States*, Singapore University, Singapore, 1977, h.86

maka secara hukum harus melepaskan haknya terlebih dahulu melalui proses pembebasan atau pengadaan tanah.

Dibeberapa Negara, penggunaan ruang bawah tanah selain mempersiapkan aspek teknis pembangunan dan tata ruangnya, juga menyangkut kedudukan haknya, cara perolehan dan peralihannya serta hal lainnya yang dirumuskan dalam seperangkat peraturan hukum. Di Indonesia pembangunan gedung di atur dalam UU No. 28 Tahun 2002 Tentang bangunan gedung<sup>9</sup>. Pada prinsipnya keberadaan bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administrasi dan teknis. Persyaratan administrasi meliputi status hak atas tanah, status pemilikan gedung dan izin mendirikan bangunan. Sedangkan persyaratan teknis bangunan gedung meliputi persyaratan tata bangunan<sup>10</sup> dan persyaratan keandalan bangunan gedung.<sup>11</sup>. Selain itu persyaratan yang di atur dalam peraturan perundang-undangan yang terkait.<sup>12</sup> Namun, di Indonesia belum ada peraturan hukum yang mengatur hak atas penggunaan ruang bawah tanah untuk bangunan gedung.

## **PENUTUP**

Pada prinsipnya keberadaan bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administrasi dan teknis Diperlukan suatu konsep hukum (hak baru) dalam pengaturan penggunaan tanah dibawah permukaan bumi atau ruang di bawah tanah, yang memberi wewenang untuk menggunakan ruang bawah tanah untuk bangunan gedung.

---

<sup>9</sup> Lihat pasal 7 UU No. 28 Tahun 2002

<sup>10</sup> Persyaratan tata bangunan meliputi peruntukan dan intensitas bangunan gedung, arsitek bangunan .

<sup>11</sup> Persyaratan keandalan bangunan meliputi keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.

<sup>12</sup> menekankan pada factor kesehatan menangkut sirkulasi udara, pengadaan persediaan air, dan aliran pembuangan air serta keamanan yang terkait struktur dan rancang bangun yang tahan gempa dan tersedianya listrik yang memadai

## DAFTAR PUSTAKA

- Wong, David S.Y. 1997, *Tenure and Land Dealing in Malay States*, Singapore University, Singapore,
- Gautama, Sudargo. 1990. *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*. PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Harsono, Boedi. 2004. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan, Jakarta.
- Hasni, 2008, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah, Dalam Konteks UUPA-UUPR-UUPLH*, PT. RajaGrafindo, Jakarta,
- Kantaatmaja, Mieke Komar Cs.,1994, *Hukum Angkasa dan Tata Ruang*, Mandar Maju, Bandung
- Parlindungan, A.P. 1980. *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Alumni, Bandung.
- Siahaan, Marios Pahala, 2008, *Hukum Bangunan Gedung di Indonesia*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Sumardjono, Maria S.W. 2001. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Kompas.
- \_\_\_\_\_. 1991. *Hasil Seminar Nasional Hak Atas Tanah dalam Konteks Masa Kini dan Masa yang Akan Datang*. Kumpulan Makalah yang disajikan pada Seminar Nasional hasil kerjasama BPN dan Fakultas Hukum UGM.
- Zen, MT, 1984,. *Sains, Teknologi dan Hari Depan Manusia*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta.