



ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL HAK ATAS RUANG BAWAH TANAH

Fauzi Hashami¹, Nynda Fatmawati Octariana^{2*}

Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya

fauzihashami48@gmail.com¹, ninda.fatmawati@narotama.ac.id^{2*}

ABSTRAK

Undang-Undang Cipta Kerja memberikan paradigma baru mengenai ruang bawah tanah, ketentuan tersebut kemudian diikuti oleh beberapa daerah misalnya di DKI Jakarta yang memiliki Peraturan Gubernur tentang penggunaan ruang bawah tanah, sebatas fasilitas umum dan tidak sampai kepada peruntukan pribadi. Begitu juga yang ada di Kota Makassar juga mengatur bahwa peruntukan fasilitas umum bukan pribadi yang mana alas hak yang diberikan mengikti alas hak yang berada di atasnya. Ketentuan tersebut tidak dikenal di dalam Undang-Undang Pokok Agraria, karena menerapkan asas horizontal yaitu pemisahan antara tanah dan bangunan, serta tanaman yang ada di atasnya. Oleh karena itu penelitian ini mengangkat isu hukum tentang penerapan asas pemisahan horizontal hak atas ruang bawah tanah sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Cipta Kerja. Metode penelitian yang digunakan untuk menjawab isu hukum tersebut adalah metode penelitian hukum dengan pendekatan konsep dan pendekatan peraturan perundang-undangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan asas horizontal hak atas ruang bawah tanah perlu diatur secara spesifik, dan jelas. Serta diperlukan alas hak baru ruang bawah tanah atau bumi berupa satuan hak milik atas ruang bawah tanah (SHMARBT), hal tersebut merupakan bentuk kepastian hukum dalam penggunaan ruang bawah tanah.

Kata kunci: hak ruang bawah tanah, UUPA, asas pemisahan horizontal.

1. PENDAHULUAN

Kata Agraria memiliki penyebutan yang sangat beragam di beberapa Negara dengan berbagai penyebutannya. Penyebutan kata agraria dari beberapa negara seperti belanda menyebutnya akker, yunani menyebutnya agros yang memiliki pengertian sebidang tanah, dalam inggris kata agraria disebut sebagai tanah pertanian.¹ Dalam bahasa kita sendiri yaitu Bahasa Indonesia mempunyai pengertian tanah pertanian atau kepemilikan tanah.²

Menurut Sudikno Mertokusumo yang dimaksud dengan agraria adalah; aturan hukum baik itu tertulis maupun tidak tertulis terhadap apa yang disebut atau diatur dalam agraria. Bachsan Mustofa menjabarkan pendapat yang disebutkan oleh Sudikno Mertokusumo sebagai berikut;

¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria Dan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2009, H.1.

² Kamus Besar Bahasa Indonesia Online; [Http://.Kbbi.Web.Id/](http://.Kbbi.Web.Id/). Diakses Pada 3 Januari 2022, Pukul 23.00. WIB.

Aturan hukum agraria memiliki dua pengertian tertulis dan tidak tertulis. yang tertulis bermakna agraria dalam bentuk peraturan atau hukum positif yang ada, sedangkan yang tidak tertulis berbentuk hukum adat karena Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) masih mengakui hukum adat yang mana hukum adat tersebut berdasar pada kebiasaan masyarakat yang perkembangan dan daya lakunya masih dipegang erat oleh masyarakat adat setempat.³

Boedi Harsono berpendapat lain bahwa agraria memiliki pengertian yang lebih sempit yaitu terbatas pada air, udara, bumi, kekayaan alam yang ada didalamnya, sedangkan UUPA memiliki pengertian yang luas yaitu meliputi segala bentuk aturan dan peruntukan yang disebutkan dan diatur dalam UUPA seperti yang ada dalam Pasal 48 UUPA termasuknya pada pengaturan ruang angkasa.⁴

Tanah menjadi hal yang sangat sensitif bagi kehidupan manusia dan juga memiliki beberapa faktor penunjang lainnya sehingga kebutuhan tanah bagi manusia untuk mencari penghidupan tidak bisa dipandang sebelah mata, oleh karenanya tanah memiliki makna yang berharga dalam kelangsungan hidup manusia, dapat dikatakan hidupnya manusia bergantung kepada tanah. Sebab tanah mempunyai nilai value yang sangat tinggi. Karena itu tanah dapat dibilang sebagai harta yang memiliki kriteria yang mutlak sehingga bisa dijadikan aset dan disimpan pada masa yang akan datang. Tanah merupakan tempat tinggal umat manusia di samping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari sesuap nasi atau untuk kebutuhan hidup keluarganya melalui pertanian, perkebunan dan lain-lain. Sehingga akhirnya tanah menjadi tempat singgah terakhir bagi hampir keseluruhan umat manusia yang ada.

Menurut Abdurrahman bahwa berdasarkan fakta yang dijelaskan diatas oleh sebab itu; manusia dengan tanah merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan karena tanah menyangkut dengan yang namanya nilai ekonomi, kesejahteraan, sosial, politik, serta aspek keamanan dan pertahanan nasional.⁵ Sedangkan Nathaniel Lichfield berpendapat bahwa; bagi seseorang yurist tanah adalah apa yang ada pada fisik bumi atau atas bumi yang dikalim sebagai fixtures, namun obyek yang menarik disini bukan sebidang tanah atau tanahnya melainkan yang menarik adalah hak dan kewajiban dalam penggunaan dan penguasaan tanah yang berdasar pada hukum.⁶

Pada beberapa daerah apabila kita berbicara tentang tanah maka hal itu akan sangat sensitif seperti yang ada di bali, papua, sumatera, sulawesi, dan juga pada beberapa daerah lainnya karena tanah itu sendiri bagi mereka memiliki hubungan yang religius magis. Hubungan manusia dengan tanah sangat erat tidak dapat dipisahkan sehingga ada pepatah jawa yang

³ Urip Santoso Op.Cit. H.1-2.

⁴ Boedi Harsono. Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UndangUndang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya. Djambatan, Jakarta, 2008. Hal. 3.

⁵ Abdurrahman, Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Pembebasan Tanah Di Indonesia Dalam Rangkan Hankamnas, Pembangunan Pada Seminar Hukum Pertanahan, HKTI Jakarta, 1978.

⁶ Liechfield, Nathaniel, Haim, Land Policy in Planning, George Allen & Unwin Ltd, London, 1980, Hlm, 13.

mengatakan “sak dumuk bathuk sak nyari bumi den toh pati” maksudnya sebarang luas tanahnya maka akan diperjuangkan hingga tetes darah penghabisan (mati).⁷

Maka hal itu selaras dengan apa yang disebut nilai moral dalam hukum. Didalam hukum nilai moral mempunyai dua aspek yaitu fisik dan eksistensial, aspek fisik yaitu aspek atau kehidupan manusia yang menitik beratkan pada fisik seperti main, makan, minum dan lain sebagainya, sedangkan aspek eksistensial menitik beratkan pada rohani setiap individu seperti rasa kasih sayang, cinta, adanya penghormatan, adanya martabat. Berkaitan dengan aspek eksistensial seluas apapun tanah tidak bisa diganggu gugat sebab hal itu menyangkut harkat dan martabat seseorang.

Peraturan dasar mengamanatkan bahwa kekayaan alam Indonesia harus dipergunakan untuk kepentingan dan kesejahteraan rakyat secara keseluruhan dan dikuasai oleh negara namun dikuasai bukan berarti memiliki namun hanya sebatas mengatur. Hal ini jelas sesuai dengan amanat konstitusi kita pasal 33 ayat 3.⁸

Namun dalam hal ini jimly asshidiqie berpendapat bahwa;⁹ Pembuatan naskah Pasal 33 UUD 1945 tidak mengajak unsur udara dan ruang angkasa dapat dibilang sebagai suatu kelemahan, walaupun Pasal 10 UUD 1945 menyatakan bahwa angkatan udara dalam menjalankan kekuasaannya berada dibawah presiden tapi tidak terkait fungsi negara.

Hak menguasai negara hanya sebatas mengatur bukan negara memiliki dalam artian negara hanya menjamin kepastian hukum dan perolehan hak atas tanah yang ada, sebagaimana Frans MS dan Ida Nurlinda berpendapat bahwa dalam menjalankan fungsi negara sebagai pengatur hidup masyarakat ia hanya sebatas melengkapi, maksudnya masyarakat bisa menyelesaikan masalahnya sendiri selama penyelesaiannya tidak merugikan pihak lain maka kehadiran negara tidak diperlukan.¹⁰

Menurut buku politik agraria nasional yang ditulis oleh iman soetikno menyatakan bahwa hak menguasai negara selanjutnya disebut (HMN) dibedakan menjadi dua yaitu aktif dan pasif.¹¹ Hak menguasai aktif adalah hak yang berhubungan dengan hak perorangan yang apabila tanah tersebut bisa dibilang terlantar lantaran tidak ada yang merawatnya, begitu juga tanah yang tidak dimiliki oleh seseorang dan tidak dilekatkannya suatu hak apapun serta belum diberikannya hak tersebut dapat dikatakan atau masuk kategori hak aktif.¹² Adapun yang

⁷ Heru kuswanto, hukum pertanahan perlindungan hukum pemegang hak atas tanah bersertifikat, lakeisha, klaten, 2021, hlm, 1

⁸ Suyanto edi wibowo (2015), memahami makna dasar Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945 perihal penguasaan negara oleh sumber daya alam, jurnal legislasi indonesia, hlm,3 DOI: <https://doi.org/10.54629/jli.v12i4.424>.

⁹ Athari farhani dan ibnu sina chandranegara (2019), penguasaan negara terhadap pemanfaatan sumber daya alam ruang angkasa menurut undangundang dasar negara republik Indonesia tahun 1945, jurnal konstitusi, hlm.237, DOI: <https://doi.org/10.31078/jk1622>.

¹⁰ Andi bustamin daeng kunu (2012), kedudukan hak menguasai negara atas tanah, fiat justitia jurnal ilmu hukum, hlm. 1., DOI: <https://doi.org/10.25041/fiatjustisia.v6no1.343>.

¹¹ Iman Soetikno, Politik Agraria Nasional, Gadjah Mada Univcersity press, Yogyakarta, cetakan ketiga, 1990, hlm.53.

¹² Ibid.

dimaksud dengan pasif yaitu yang memiliki hubungan dengan hak seseorang yang mempunyai sifat pasif maksudnya tanahnya sudah dilekati hak oleh seorang maupun hak lainnya.¹³

Menurut hukum untuk menguasai tanah dan menggunakan dan mengelola kepemilikan tanah seorang harus disampaikan kepada pemerintah dan UUPA memberikan kewenangan untuk menggunakan tanah untuk keperluan yang dibutuhkan dengan memperhatikan peraturan dan peruntukannya hal itu tertuang dalam UUPA Pasal 4. Pada ayat duanya UUPA memiliki berbagai macam hak tanah yang ada namun sebatas apa yang ada di atas tanahnya baik itu kepemilikan secara individu maupun secara kekeluargaan dan badan hukum. Pada penjelasannya dikatakan bahwa tanah itu apa yang kita pijak sekarang ini yang dapat di hak i seseorang, adapun untuk ruang udara atau angkasa dan bawah bumi hanya sebatas peruntukan saja atau kepentingan yang diperlukan, sehingga harus berdasar pada peraturan ini dan yang lebih tinggi.¹⁴

Indonesia menganut sistem pendaftaran tanah stelsel negati yang artinya kuat tapi tidak mutlak begitu juga sertifikat hak milik kuat tapi tidak mutlak, peenerbitan sertifikat SHM diterbitkan oleh instansi yang berwenang berdasar pada permohonan. Dalam mengajukan permohonan didasari oleh itikad baik dari pemohon.¹⁵

Dalam Undang-Undang Cipta Kerja No. 11 Tahun 2020 banyak menuai polemik dari beberapa kalangan masyarakat dikarenakan banyaknya pasal yang dianggap bertentangan ataupun dari segi materiil dan formilnya cacat tidak sesuai prosedural karena dibuat dengan waktu yang singkat dan terlalu terburu-buru (kalau kata orang jawa grusa-grusuk).

Namun didalam UU tersebut mengatur aturan baru tentang ruang yang berada dibawah permukaan namun hanya terbatas pada beberapa hak saja, seperti hak pengelolaan, hak pakai, dan hak guna bangunan hanya terbatas pada tiga hak atas tanah tersebut, begitu juga dalam peraturan turunannya yaitu Peraturan Pemerintah 18 Tahun 2021 mengatur hal yang sama dan lebih lengkap sedikit peraturan tentang hak ruang bawah tanah. Menjadi pertanyaan apakah bisa diberikan hak milik layakna seperti pengaturan rumah susun.

Pasal 4 UUPA memiliki prinsip bahwa mengatur orang secara umum atau yang berbadan hukum dapat memiliki hak atas tanah, dalam hal seorang atau badan hukum tersebut memiliki tanah diatas bumi maka secara langsung dapat menggunakan peruntukan tanah yang ada dibawah bumi sepanjang untuk kepentingan yang eksklusif sepanjang juga memiliki afiliasi dengan tanah yang ditempatinya. Dapat dilihat bahwa asal hak tanah tersebut otomatis sama dengan apa yang diatasnya. Menjadi disparitas dengan yang diatur dalam UU omnibus law. Sebelum ada UU Cipta kerja atau omnibus law, orang atau badan hukum yang ingin memanfaatkan bangunan yang ada dibawah tanah bisa secara langsung karena telah memiliki

¹³ Ibid.

¹⁴ Anna triningsih dan zaka firma aditya (2019), pembaharuan penguasaan hak atas tanah dalam perspektif konstitusi. Jurnal rechtsvinding media pembinaan hukum nasional, hlm, 333-334, DOI: <http://dx.doi.org/10.33331/rechtsvinding.v8i3.355>.

¹⁵ Dadi arja kusuma, rodliyah, sahnan (2017), sertifikat hak milik atas tanah sebagai bukti kepemilikan yang kuat, jurnal ius kajian hukum dan keadilan, hlm, 312, DOI: <http://dx.doi.org/10.29303/ius.v5i2.465>.

bangunan yang diatas untuk keperluan mereka. Namun apabila orang atau badan hukum tidak mempunyai tanah diatasnya maka tidak bisa memakai tanah yang ada dibawahnya.¹⁶

Tidak selaras sesudah keluarnya Pasal 146 omnibus law bahwa orang maupun badan hukum bisa memanfaatkan tanah yang berada dibawahnya walaupun tidak memiliki bangunan yang diatasnya.¹⁷

Benang merah antara orang yang memiliki hak yang berada diatas bumi dengan yang berada dibawah bumi terletak pada tempat masuk dan keluarnya antara bawah dengan yang atas, bila bangunan tersebut dipunyai oleh subjek yang sama maka hal itu enjoy aja tidak akan menjadi masalah yang menjadi pokok permasalahan ini adalah ketika berbeda orang yang memilikinya.¹⁸

Berdasarkan latar belakang tersebut penulis mencoba untuk menyimpulkan rumusan masalah sebagai berikut;

1. Apa alas hak yang tepat dalam pemanfaatan ruang bawah tanah?
2. Apa kepastian hukum dalam pemberian hak atas ruang bawah tanah berdasarkan asas pemisahan horizontal?

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan penelitian yang bertipe yuridis normatif yang mengkaji dan menganalisa terhadap apa yang ada dalam peraturan dan beberapa dokumen lainnya. yang bertumpu pada aturan hukum yang ada serta yang memiliki keterkaitan dengan permasalahan yang diteliti sebagai bahan hukum yang utama atau primer. Penelitian ini berfokus pada pendekatan perundangan dan konsep yang dapat diambil dari bahan hukum yang sifatnya sekunder.¹⁹ Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan mengkaji dan menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hak atas ruang bawah tanah yang diatur dalam UU cipta kerja dan yang ada juga dalam UUPA, sedangkan pendekatan konsep dilakukan dengan mengkaji dan menganalisis berbagai konsep dan pengertian tentang hak atas tanah, ruang bawah tanah, hak milik.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Hak Atas Tanah Dalam UUPA

Dalam pasal 4 dikatakan bahwa tanah adalah permukaan bumi sedangkan hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi, yang mempunyai dimensi dua (2) menggunakan berukuran

¹⁶ <https://kliklegal.com/siapkah-indonesia-untuk-mengimplementasi-penggunaan-hak-atas-ruang-baik-di-bawah-tanah-maupun-di-atas-tanahsebagaimana-yang-tercantum-dalam-pasal-146-ayat-1-uu-cipta-kerja/> diakses pada tanggal 4 februari pada pukul 23.02 WIB.

¹⁷ Ibid.

¹⁸ Harris Y P sibuea (2013), tinjauan yuridis atas pemanfaatan ruang bawah tanah, jurnal negara hukum: membangun hukum untuk keadilan dan kesejahteraan, hlm, 18, DOI: <https://doi.org/10.22212/jnh.v4i1.194>.

¹⁹ Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, Prenadamedia Group, Jakarta, 2016, H.133

panjang serta lebar eksklusif, sebab sebidang tanah dipunyai dan dikuasai menggunakan tujua buat digunakan, tidak mungkin buat keperluan apapun Bila yg dipergunakan hanya sebatas pada bagian atas bumi saja, maka asal itu pasal 4 UUPA memerlukan cakupan ruang penggunaan tanah tadi juga mencakup air pada dalamnya, ruang udara diatasnya, tubuh bumi dibawah tanah yang bersangkutan.²⁰

Tetapi yang diperluas hanya terbatas pada kewenangan dalam penggunaannya, itu juga hanya sekedar dibutuhkan buat kepentingan yang eksklusif bekerjasama menggunakan tanah serta bagian atas bumi yang bersangkutan. apa yang ada pada udara dan bawah bumi dipakai bukan untuk empunya hak atas tanah maka dari itu tidak memiliki wewenang atau hak sekalipun untuk menyerahkannya kepada pihak lain atas dasar apa yang telah dipakainya jika tidak menjadi satu kesatuan yakni bagian atasnya.²¹

Kita mengetahui bahwa prinsip hukum tanah kita mengakui apa yang disebut dengan asas horizontal yakni apa yang ada dibawah dan diatas harus dibedakan, tidak sama dengan asas yang dianut dibeberapa negara eropa yaitu asas accesie bangunan dan tanah menjadi satu kesatuan yang tidak boleh dipisah, asas pemisahan horizontal ini merupakan hak-hak atas tanah sifatnya masih asli yang terdapat dalam hukum adat, tetapi juga disesuaikan dengan kebutuhan masyarakat pada akhir-akhir ini mengingat juga bahwa setiap tanah mempunyai fungsi sosial disamping itu juga ada yang namanya hak bangsa. Hak atas tanah yang ada dalam UUPA termuat dalam Pasal 16 adapun menurut penulis dalam penggunaan ruang bawah tanah seyogyanya menggunakan alas hak baru bukan yang tercantum dalam UUPA karena UUPA tidak mengatur alas hak ruang bawah tanah yang diatur hanya alas hak yang berada dalam permukaan bumi sebagaimana yang ada atau yang lazim kita ketahui selama ini.

3.2. Hak Bangsa

Hak Bangsa ialah “hak dominasi atas tanah (dan asal daya agraria lainnya) yang tertinggi”, yang merupakan pokok dari segala hak atas tanah yang terkandung dalam UUPA, hak bangsa mempunyai pengertian bahwa mempunyai unsur hukum yang bersifat publik yakni berupa pengelolaan, dan unsur keperdataan berupa kepemilikan. Wewenang yang didelegasikan itulah yang dianggap menggunakan HMN (hak menguasai negara). Pendelegasian tersebut artinya konstruksi aturan yang dikenal pada Sistem hukum Tanah Nasional, yang analog menggunakan alam pikiran hukum adat. “Dari aturan istiadat, warga aturan istiadat memiliki korelasi hukum menggunakan tanah wilayah bersama isinya yang secara teknis yuridis dianggap menggunakan hak ulayat, yang mana kewenangan pemanfaatan tersebut diatur sendiri atau diserahkan kepada tetua adatnya”.²²

Apabila melihat pengertian diatas tentang hak milik disini berarti dia kuat tetapi tidak mutlak, selanjutnya empunya hak milik hany memiliki sebatas apa yang dihaki olehnya apa yang ada dibawah bumi bukan pemilik hak atas tanah yang berada diatasnya karena asas pemisahan horizontal, beda halnya dengan konsep atau teori hak milik yang ada dalam islam

²⁰ Boedi harsono op, cit hlm, 463.

²¹ Ibid.

²² Julius sembiring (2016), hak menguasai negara atas sumber daya agraria, BHUMI, jurnal agraria dan pertanahan, hlm, 124, DOI: <https://doi.org/10.31292/jb.v2i2.65>.

hak milik didalam islam memiliki sifat yang mutlak tanpa pengecualian baik itu tanah dan bangunan beserta apa yang ada dibawahnya termasuk bumi dan beserta apa yang ada diatasnya.

3.3. Hak Atas Ruang Bawah Tanah Pasca Berlakunya UU Cipta Kerja

Dalam Pasal 146 UU cipta kerja bagian yang ruang bawah tanah menyebutkan bahwa tanah yang memiliki bentuk yang berada diatas maupun dibawahnya bisa dipergunakan buat melakukan sebuah aktivitas eksklusif dengan diberikan alas hak, alas hak yang diberikan yaitu bersifat sementara dan memiliki jangka waktu tidak permanen seperti hak pengolaan, pakai, guna bangunan. Disini menurut penulis muncul pertanyaan mengapa hanya diberikan beberapa alas hak seperti yg disebutkan diatas, mengapa tidak diberikan alas hak hak milik, sebab di beberapa negara eropa ruang bawah tanah selain digunakan buat perkantoran, parkir, fasilitas umum, juga dipergunakan menjadi tempat tinggal atau rumah, penulis ambil model pada amerika serikat.

Pada tahun sekitar 1950 an diwilayah amerika serikat mulai tren atau banyaknya orang yang memiliki rumah dengan membangun bawah tanah digunakan sebagai ruang bersantai, untuk tidur, untuk mencuci, untuk berlindung dari badai, dan macam-macam lainnya peruntukan bawah tanah yang dibangun pada saat itu karena keterbatasan ketersediaan tanah pada waktu itu. Ada juga di beberapa wilayah negara amerika serikat yang juga tidak membangun ruang bawah tanah dikarenakan kontur tanah yang kurang memadai seperti di daerah amerika yang rawan gempa, banjir, longsor. Alhasil menurut hemat penulis penggunaan bawah tanah juga perlu memikirkan atau mempertimbangkan kondisi tanah yang ada khususnya di negara Indonesia karena di beberapa wilayah ada yang tanahnya memadai untuk dibangun ruang bawah tanah ada yang tidak memadai untuk dibangun ruang bawah tanah yang nantinya juga tidak boleh dibangun ruang bawah tanah apabila tidak memadai kondisi tanah tersebut.

Dalam peraturan turunan cipta kerja yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 pada Pasal 74 disebutkan bahwa penggunaan tanah dan pemanfaatan tanah yang dimiliki oleh seorang yang memiliki alas hak atas tanah diberikan batasan yaitu batasan koefisien dasar bangunan atau selanjutnya disebut KDB, dan koefisien lantai bangunan atau selanjutnya disebut KLB yang dimuat dalam rencana tata ruang. Adapun untuk penggunaan ruang bawah tanah diatur batasannya sesuai dengan Undang-Undang penataan ruang atau maksimal batas kedalaman yaitu 30 meter dari permukaan tanah apabila didalam UU penataan ruang tidak mengatur tentang batasan kedalaman.

Selanjutnya ruang bawah tanah dibedakan ke dalam dua keadaan yang pertama ruang bawah tanah yang dangkal dan ruang bawah tanah yang dalam. Ruang bawah tanah yang dangkal yaitu ruang bawah tanah yang dimiliki oleh seorang yang mempunyai alas hak atas tanah dengan batasan kedalaman yang diatur dalam UU penataan ruang apabila tidak diatur dalam penataan ruang maka ditentukan batas kedalaman maksimal yaitu 30 meter dari permukaan tanah. Adapun ruang bawah tanah yang dalam yaitu tanah yang secara fungsi, struktur, dan alas haknya tidak dimiliki oleh siapapun alias terpisah dari pemegang hak atas tanah.

Mengapa dalam hal ini tidak memakai kesempatan untuk memunculkan lembaga baru hak atas tanah yang khusus untuk peruntukan bawah tanah layaknya rumah susun. Seharusnya hal itu bisa diakomodir untuk menciptakn lembaga hak baru dalam ruang bawah tanah, karena

selain prinsip pemisahan horizontal ruang bawah tanah juga layaknya seperti rumah susun menurut penulis yang memiliki prinsip pembangunan vertikal.

3.4. Teori Tujuan Hukum Dalam Hak Ruang Bawa Tanah

Sebelum membahas tentang asas horizontal ada baiknya menurut penulis mengulas tentang teori yang berhubungan dengan permasalahan ini. Dalam tujuan hukum sendiri banyak perdebatan ada yang bilang bahwa tujuan hukum hanya satu yaitu keadilan (ini sudah mencakup semuanya baik itu kepastian dan kemanfaatan) ada yang mengatakan tujuan hukum itu mencakup tiga hal keadilan, kepastian, dan kemanfaatan. Menurut penulis apabila kira berbicara tujuan hukum juga harus mengutamakan yang namanya akal karena kalau tujuan atau esensi dari hukum itu ingin dicapai tanpa menggunakan akal (bisa menempatkan sesuatu pada tempatnya atau sesuai pada porsinya) maka masih kurang afdol tidak tercapai secara sempurna tujuan daripada hukum itu sendiri.

Gustav radbruch dalam teori tujuan hukum mengatakan bahwa esensi agar tercapainya cita hukum itu sendiri ada tiga yaitu keadilan, kepastian, dan kemanfaatan, namun dalam menggunakan ketiga tujuan hukum tersebut harus menggunakan asas prioritas.²³ Dalam dunia paraktek maupun keseharian keadilan harus diutamakan atau di prioritaskan terlebih dahulu ketimbang kepastian dan kemanfaatan hukum bagi warga negara secara keseluruhan. Menurut Gustav radbruch bahwa dengan adanya sekala prioritas harus dijalankan terlebih dahulu mana yang di prioritaskan, adapun urutan prioritas yang pertama menurut Gustav radbruch yaitu;

- a. Keadilan menduduki tingkat paling atas atau pertama;
- b. Kemanfaatam menduduki tingkat yang kedua;
- c. Kepastian hukum menduduki tingkat yang ketiga.²⁴

Hukum memiliki fungsi sebagai tolok ukur yang penting dalam kehidupan manusia hukum juga sebagai pelengkap dan perlindungan serta memiliki tujuan menciptakan keharmonisan dan tatanan yang seimbang dalam kehidupan masyarakat. Dengan dicapainya keharmonisan dan ketertiban dalam masyarakat diharapkan mampu atau dapat melindungi kepentingan yang ada dalam masyarakat. Tujuan dari hukum itu sendiri berfungsi dengan membagi hak dan kewajiban antar orang yang berada dalam kehidupan bermasyarakat, dengan membagi wewenang, memberikan solusi atas sebuah permasalahan hukum serta memelihara kepastian hukum.²⁵

3.5. Asas Horizontal Dalam Hak Ruang Bawah Tanah

Sejauh ini daerah yang sudah mengeluarkan penetapan tentang pemanfaatan ruang bawah tanah atau ruang bawah bumi yaitu DKI Jakarta dengan mengeluarkan pergub nomor 167 tahun 2012 tentang ruang bawah tanah dalam pasal 1 angka 6 menyebutkan bahwa ruang adalah Ruang adalah tempat yang baik itu berada di darat laut maupun udara termasuk juga apa yang ada dibawahnya dan hal itu merupakan satu kesatuan yang tidak bisa dipisahkan, tempat

²³ Heru kuswanto, loc,cit, hlm, 132.

²⁴ Ibid.

²⁵ Sudikno mertokusumo, mengenal hukum suatu pengantar, liberty, 2008, Yogyakarta, hlm.77.

mencari sesuap nasi, tempat makhluk hidup yang ada di bumi, tempat untuk melangsungkan hidup sedangkan pada pasal 1 angka 7 ruang bawah tanah atau ruang dalam bumi adalah tempat yang ada dibawah permukaan dan menjadi tempat beraktifitasnya makhluk hidup. Disini dapat kita lihat bahwa peruntukan tentang bawah tanah mulai diperlukan karena semakin hari semakin tahun makin bertambah manusia namun ketersediaan tanah makin terbatas.

Dalam pasal 2 Peraturan Gubernur DKI Jakarta disebutkan bahwa tujuan daripada diaturnya penggunaan ruang bawah tanah adalah

- a. Menggiatkan atau menggabungkan faedah bagian bawah tanah dan bagian diatas tanah;
- b. Pemanfaatan bagian bawa tanah demi kepentiingan pembangunan dan untuk memelihara kebutuhan umum dengan memperhatikan daya dukung serta daya tampung lingkungan yang tersedia;
- c. Meminimalisir resiko kerugian pada proses pengerjaan bagian bawah tanah;
- d. Sebagai pengoptimalan kekayaan daerah.

Pada pasal 5 peraturan gubernur dikatakan bahwa peruntukan ruang bawah tanah dalam dan dangkal hanya diberikan untuk beberapa akses saja seperti dangkal untuk stasiun, sistem jaringan, parkir, kantor, jasa dan perdagangan, untuk pondasi gedung yang ada diatasnya. Sedangkan yang dalam peruntukanya hanya untuk angkutan umum masal seperti kereta bawah tanah, sistem jaringan dan utilitas, serta pondasi gedung yang diatasnya.

Pada halaman-halaman sebelumnya penulis menyebutkan tentang asas horizontal yang berkaitan dengan UUPA, menurut penulis ada baiknya mengulas sedikit tentang apa itu asas hukum. Asas hukum menurut satjipto rahardjo yaitu merupakan jantungnya hukum atau peraturan hukum karena sebagai landasan yang paling luas dalam lahirnya suatu peraturan hukum.

Asas secara terminologi memiliki dua pengertian yang pertama bersifat prinsipel atau fundamental yang kedua kebenaran yang menjadi landasan atau dasar berpikir atau berpendapat, sedangkan kamus hukum mengartikan asas sebagai sebuah pemikiran, mengatur secara luas dan mendasari suatu norma hukum.²⁶

Sedangkan menurut bellefroid asas hukum umum adalah norma yang menjadi dasar yang dijelaskan dari hukum yang ada dan tidak dianggap dari peraturan yang umum oleh ilmu hukum, asas hukum yang umum sesuatu yang bercampun dalam hukum positif yang terdapat pada masyarakat.²⁷ Menurut van eikema hommes asaas hukum yaitu dia sebagai dasar untuk hukum yang ada. Dalam membentuk hukum yang bersifat praktis perlu bertujuan pada asas hukum umum tadi sehingga dia menjadi dasar dalam membuat aturan yang ada.²⁸

²⁶ Muhammad hasan, nida kristinawati, heru kuswanto, (2020), the role of the principle in the legal order in Indonesia, jurnal yurisdiksi wacana hukum dan sains, hlm, 3.

²⁷ Sudikno mertokusumo, mengenal hukum..... loc, cit, hlm, 34.

²⁸ Ibid.

Sehingga dapat penulis simpulkan bahwa prinsip hukum merupakan suatu yang abstrak. Karena itu dia menjadi landasan atau tumpuan berfikir untuk menciptakan suatu norma hukum maupun hukum positif. Hukum positif yang tidak memiliki atau mencerminkan norma hukum, dan asas hukum maka dia bukan hukum positif karena tidak memiliki daya keberlakuan dan tidak mengikat.

Sejatinya keberadaan asas ini dimaknai sebagai hukum yang pasti karena adanya dasar pijakan dalam membuat hukum. Adanya asas kepastian hukum yaitu untuk orang yang dilanggar keadilannya dan merupakan sebagai bentuk perlindungan bagi pencari keadilan, terhadap perbuatan seorang yang melampaui batas, yang berarti bahwa seorang akan serta bisa mendapatkan suatu hal yang memang dibutuhkan oleh orang tersebut dengan memperhatikan keadaan tertentu. Pernyataan tadi sejalan dengan apa yang dikatakan Van Apeldoorn bahwa kepastian hukum mempunyai 2 wajah, yaitu wajah yang satu diatur dalam hukum yang memiliki keadaan nyata, yang kedua diatur dalam atau terhadap keamanan hukum. Pengertian tersebut dimungkinkannya orang yang mencari keadilan ingin tahu apa yang telah dijadikan hukum dalam hal yang sifatnya umum terhadap hal yang eksklusif pada saat sebelum kasus yang dialami berjalan, hal itu dilakukan agar sebagai proteksi bagi orang yang mencari keadilan.²⁹

Asas horizontal pada hak ruang bawah tanah, Pada dasarnya asas horizontal merupakan asas pemisahan antara apa yang ada di tanah dan bangunan beserta tanaman-tanaman dan yang lainnya, beda dengan asas perlekatan atau acesie tanah, bangunan, tanaman dan yang lainnya merupakan satu kesatuan. Dari sinilah menurut penulis timbul pertanyaan apakah bisa dengan keberlakuannya asas horizontal ini menjadi dasar tumpuan untuk menerbitkan hak baru seperti hak milik dan hak-hak lainnya yang terdapat dalam UUPA, yang nantinya seperti satuan rumah susun yang bisa timbul hak-hak yang seperti sudah disebutkan dalam UUPA.

Melihat konstruksi bangunan di Indonesia yang dapat dibilang belum memenuhi standard sampai detik ini belum ada standard yang jelas terkait bangunan tahan terhadap guncangan gempa. Kepala Pusat Data, Informasi dan Hubungan Masyarakat Badan Nasional Penanggulangan Bencana (BNPB) Sutopo Purwo Nugroho mengatakan banyak bangunan rumah yang dibangun di Indonesia yang tidak berstandar gempa karena masih kurangnya sosialisasi dan pengertian diri dari masyarakat dan tidak pernah adanya simulasi yang diadakan untuk pembelajaran. "menurut sutopo seharusnya sudah menjadi perhatian pemerintah dalam menetapkan standar nasional Indonesia terhadap bangunan yang bisa tahan gempa". Ketidamampuan sumber daya manusainya memang ada hal itu tidak bisa dipungkiri karena ukang bangunan yang tidak pernah tau menau soal itu namun itu bukan menjadi alasan apabila dari pemerintah bisa memfasilitasi tukang bangunan untuk belajar bangunan yang tahan gempa, Semua pedomannya sudah ada dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.³⁰

Tentu hal ini juga harus mendapat perhatian yang khusus dalam pengembangan hak ruang bawah tanah, karena apabila tidak sesuai dengan prosedur maka bisa berakibat fatal dan

²⁹ Mario Julyano, Aditya Yuli Sulistyawan, (2019), pemahaman terhadap asas kepastian hukum melalui konstruksi penalaran positivisme hukum, jurnal crepido, hlm, 14. DOI: <https://doi.org/10.14710/crepido.1.1.13-22>.

³⁰ <https://nasional.tempo.co/read/1115057/bnpb-konstruksi-rumah-di-indonesia-belum-dirancang-tahan-gempa/full&view=ok> diakses pada tanggal 17 Januari 2022, pada jam 14.52. WIB.

merugikan orang lain, sehingga bangunan yang berada di atasnya apabila mengalami kerusakan maka menjadi tanggung jawab apa yang dilakukan oleh orang yang menggunakan hak ruang bawah tanah.

4. KESIMPULAN

Kesimpulan rumusan masalah satu. Seiring dengan pesatnya zaman, dan teknologi, dengan semakin berkuatnya lahan yang ada maka sudah waktunya untuk mengatur tentang hak ruang bawah tanah, penulis berpendapat bahwa hak atas ruang bawah tanah fungsinya bisa disamakan dengan hak atas satuan rumah susun atau bisa membuat hak atas ruang bawah tanah baru, ada beberapa hak yang mungkin bisa digunakan mengenai hak ruang bawah tanah yaitu hak guna ruang bawah tanah (HGRBT) dan satuan hak milik ruang bawah tanah (SHMRBT). Pemberian hak atas ruang bawah tanah telah diatur baik dalam UU cipta kerja maupun peraturan pemerintah tentang hak ruang bawah tanah, didalam UUPA pun tidak menyebutkan spesifik tentang hak ruang bawah tanah. Namun sangat disayangkan pembentukannya hanya menggunakan tiga alas hak saja sebagaimana yang telah disebutkan diatas. Sehingga alas hak yang yang tepat bisa saja berupa pemberian hak milik ruang bawah tanah, hak guna usaha ruang bawah tanah, hak guna bangunan ruang bawah tanah, hak pengelolaan ruang bawah tanah, dan hak pakai ruang bawah tanah hal tersebut bisa dimanfaatkan dengan melihat peruntukannya untuk apa.

Kesimpulan rumusan masalah dua. Dengan adanya peraturan yang mengatur tentang ruang bawah tanah dengan tiga alas hak saja yaitu hak pengelolaan, hak guna bangunan dan hak pakai, seyogyanya ruang bawah tanah bisa menimbulkan alas hak baru, tidak memakai alas hak yang ada dikarenakan sifatnya ruang bawah tanah itu merupakan hal baru yang belum pernah terjadi sebelumnya, menurut penulis bisa jadi hak ruang bawah tanah tersebut pemberian haknya beda dengan apa yang ada diatasnya karena melaksanakan fungsi asas horizontal dengan itu bisa timbul hak baru untuk dilakukan sebagai dasar dalam perumusan mengenai hak atas ruang bawah tanah, tentunya dengan mempertimbangkan penggunaan lahan, standar operasional prosedur (SOP), dan rencana tata ruang wilayah.

DAFTAR PUSTAKA

- Boedi Harsono. (2008) Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya. Djambatan, Jakarta.
- Heru kuswanto, (2021) hukum pertanahan perlindungan hukum pemegang hak atas tanah bersertifikat, lakeisha, klaten.
- Iman Soetikno, (1990) Politik Agraria Nasional, Gadjah Mada Univcersity press, Yogyakarta, cetakan ketiga.
- Liechfield, Nathaniel, Haim, (1980) Land Policy In Planning, George Allen & Unwin Ltd, London.
- Mustofa dan suratman, (2013) penggunaan hak atas tanah untuk industri, sinar grafika, Jakarta.

Peter Mahmud Marzuki, (2016) Penelitian Hukum, Prenadamedia Group, Jakarta.

Sudikno Mertokusumo dan Nurhasan Ismail, (1984) Materi Pokok 6 Tata Guna Tanah, (Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada).

Sudikno mertokusumo, (2009) mengenal hukum suatu pengantar, liberty, Yogyakarta.

Urip Santoso, (2009) Hukum Agraria Dan Hak Atas Tanah, Kencana, Jakarta.

Jurnal

Andi bustamin daeng kunu (2012), kedudukan hak menguasai negara atas tanah, fiat justitia jurnal ilmu hukum, hlm. 1., DOI: <https://doi.org/10.25041/fiatjustisia.v6no1.343>.

Anna triningasih dan zaka firma aditya (2019), pembaharuan penguasaan hak atas tanah dalam perspektif konstitusi. Jurnal rechtsvinding media pembinaan hukum nasional, hlm, 333-334, DOI: <http://dx.doi.org/10.33331/rechtsvinding.v8i3.355>.

Athari farhani dan ibnu sina chandranegara (2019), penguasaan negara terhadap pemanfaatan sumber daya alam ruang angkasa menurut undang-undang dasar negara republik Indonesia tahun 1945, jurnal konstitusi, hlm.237, DOI: <https://doi.org/10.31078/jk1622>.

Dadi arja kusuma, rodliyah, sahnani (2017), sertifikat hak milik atas tanah sebagai bukti kepemilikan yang kuat, jurnal ius kajian hukum dan keadilan, hlm, 312, DOI: <http://dx.doi.org/10.29303/ius.v5i2.465>.

Harris Y P sibuea (2013), tinjauan yuridis atas pemanfaatan ruang bawah tanah, jurnal negara hukum: membangun hukum untuk keadilan dan kesejahteraan, hlm, 18, DOI: <https://doi.org/10.22212/jnh.v4i1.194>.

Julius sembiring (2016), hak menguasai negara atas sumber daya agraria, BHUMI, jurnal agraria dan pertanahan, hlm, 124, DOI: <https://doi.org/10.31292/jb.v2i2.65>.

Mario Julyano, aditya yuli sulistyawan, (2019), pemahaman terhadap asas kepastian hukum melalui konstruksi penalaran positivisme hukum, jurnal crepido, hlm, 14. DOI: <https://doi.org/10.14710/crepido.1.1.13-22>.

Muhammad hasan, nida kristinawati, heru kuswanto, (2020), the role of the principle in the legal order in Indonesia, jurnal yurisdiksi wacana hukum dan sains.

Nurhasan ismail (2012), arah politik hukum pertanahan dan perlindungan kepemilikan tanah masyarakat, jurnal rechtsvinding media pembinaan hukum nasional, hlm, 43-45. DOI: <http://dx.doi.org/10.33331/rechtsvinding.v1i1.105>.

Suyanto edi wibowo (2015), memahami makna dasar Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945 perihal penguasaan negara oleh sumber daya alam, jurnal legislasi indonesia, hlm,3 DOI: <https://doi.org/10.54629/jli.v12i4.424>.

Internet

[http://repository.uma.ac.id/bitstream/123456789/717/5/121803015_file %205.pdf](http://repository.uma.ac.id/bitstream/123456789/717/5/121803015_file%205.pdf) diakses pada tanggal 16 januari 2022 pada jam 22.04 WIB.

<https://kliklegal.com/siapkah-indonesia-untuk-mengimplementasipenggunaan-hak-atas-ruang-baik-di-bawah-tanah-maupun-di-atastanah-sebagaimana-yang-tercantum-dalam-pasal-146-ayat-1-uucipta-kerja/> diakses pada tanggal 4 february pada pukul 23.02 WIB.

<https://nasional.tempo.co/read/1115057/bnpb-konstruksi-rumah-diindonesia-belum-dirancang-tahan-gempa/full&view=ok> diakses pada tanggal 17 januari 2022, pada jam 14.52. WIB.

Kamus Besar Bahasa Indonesia Online; <Http://.Kbbi.Web.Id/>. Diakses Pada 3 Januari 2022, Pukul 23.00. WIB

Proceeding

Abdurrahman, Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Pembebasan Tanah Di Indonesia Dalam Rangkaian Hankamnas,Pembangunan Pada Seminar Hukum Pertanahan, HKTI Jakarta, 1978.

Peraturan perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja.