

Kekosongan Hukum Mengenai Penggunaan Ruang Bawah Tanah

Ade Saptomo¹, Jetter Wilson Salamony²,
Tubagus Rekeyasa Kamal Djunaedi², Mohammad Reza⁴
^{1,2,3,4}Universitas Borobudur
Email : adesaptomo@yahoo.com¹,
jetterws@gmail.com², bagusreka88@gmail.com³, boykereza@gmail.com⁴

History:

Received : 15 Januari 2025
Revised : 18 Januari 2025
Accepted : 23 Januari 2025
Published: 25 Januari 2025

Publisher: Pascasarjana UDA

Licensed: This work is licensed under

Attribution-NonCommercial-No

Derivatives 4.0 International (CC BY-NC-ND 4.0)



Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji urgensi pengaturan hak atas ruang bawah tanah dalam sistem hukum agraria Indonesia, dengan fokus pada kebutuhan untuk memberikan kepastian hukum terkait pemanfaatannya yang berpotensi untuk berbagai keperluan, seperti hunian, bisnis, dan infrastruktur publik. Menggunakan metode yuridis normatif, penelitian ini mengadopsi pendekatan perundang-undangan (statute approach) untuk menganalisis ketentuan hukum yang ada, seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan terkait lainnya, serta pendekatan konseptual untuk memahami urgensi pengaturan ruang bawah tanah pembangunan hukum agraria nasional. Sumber data penelitian mencakup data primer dari peraturan perundang-undangan yang relevan, serta data sekunder yang diperoleh dari literatur hukum, artikel ilmiah, dan studi kasus yang mendalam. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi untuk mengisi kekosongan hukum terkait pemanfaatan ruang bawah tanah, serta mendorong terciptanya kepastian hukum di bidang agraria yang mendukung pembangunan berkelanjutan dan urbanisasi yang semakin berkembang di Indonesia.

Kata kunci : Hukum Agraria, Ruang Bawah Tanah., Tanah, Bawah Tanah

Abstract

This study aims to examine the urgency of regulating underground space rights in the Indonesian agrarian legal system, with a focus on the need to provide legal certainty regarding its potential use for various purposes, such as housing, business, and public infrastructure. Using a normative legal method, this study adopts a statute approach to analyze existing legal provisions, such as Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations (UUPA) and other related regulations, as well as a conceptual approach to understand the urgency of regulating underground space in the development of national agrarian law. The research data sources include primary data from relevant laws and regulations, as well as secondary data obtained from legal literature, scientific articles, and in-depth case studies. The results of this study are expected to provide recommendations to fill the legal gap regarding the use of underground space, as well as encourage the creation of legal certainty in the agrarian sector that supports sustainable development and urbanization that is increasingly growing in Indonesia.

Keywords : Agrarian Law, Underground Space., Land, Underground

PENDAHULUAN

Pertumbuhan penduduk di perkotaan menunjukkan peningkatan yang sangat pesat seiring dengan

urbanisasi yang terus berlangsung. Fenomena ini tidak hanya terjadi di Indonesia tetapi juga menjadi tren global, terutama di negara-negara

berkembang (Prihadin, 2016). Urbanisasi mendorong perpindahan penduduk dari pedesaan ke kota, yang dipengaruhi oleh harapan akan akses yang lebih baik terhadap lapangan pekerjaan, pendidikan, dan fasilitas kesehatan. Di sisi lain, pesatnya urbanisasi menciptakan tekanan pada kebutuhan ruang, terutama untuk tempat tinggal, fasilitas umum, dan aktivitas ekonomi yang menjadi inti dari kehidupan perkotaan (Brahmantyo, 2012). Akibatnya, ruang di perkotaan menjadi semakin padat, dan lahan permukaan bumi pun semakin sulit untuk memenuhi berbagai kebutuhan tersebut.

Keterbatasan lahan di permukaan bumi menjadi salah satu tantangan utama dalam perkembangan kota-kota besar. Lahan yang tersedia semakin terbatas karena banyaknya pembangunan yang dilakukan untuk mendukung kegiatan ekonomi, sosial, dan budaya masyarakat (Ratnawati, 2016). Perluasan kota secara horizontal pun sulit dilakukan, mengingat kebutuhan akan lahan juga harus mempertimbangkan keseimbangan ekosistem dan keberlanjutan lingkungan. Kondisi ini memaksa pemerintah, pengembang, dan masyarakat untuk mencari alternatif solusi guna mengatasi persoalan keterbatasan lahan tersebut.

Salah satu solusi yang muncul dari keterbatasan lahan di permukaan adalah pemanfaatan ruang bawah tanah. Ruang bawah tanah memiliki potensi besar untuk digunakan sebagai lokasi pembangunan tempat tinggal, sarana bisnis, serta fasilitas umum, seperti pusat perbelanjaan, terminal transportasi, dan jaringan infrastruktur bawah tanah lainnya (Tanaya & Rudiarto, 2014).

Sebagai contoh, beberapa kota besar di Indonesia, seperti Jakarta, telah mulai memanfaatkan ruang bawah tanah di kawasan Kota untuk mendukung mobilitas masyarakat, seperti terminal busway, sekaligus untuk kegiatan bisnis. Dengan demikian, ruang bawah tanah menjadi alternatif yang menjanjikan untuk mengakomodasi kebutuhan pembangunan di tengah keterbatasan lahan permukaan yang semakin kritis.

Pemanfaatan ruang bawah tanah di perkotaan telah menjadi salah satu solusi atas keterbatasan lahan di permukaan. Di Indonesia, khususnya di Jakarta, terdapat contoh nyata pemanfaatan ruang bawah tanah seperti yang terlihat di kawasan Kota dan Blok M. Kawasan ini telah mengintegrasikan ruang bawah tanah sebagai terminal transportasi untuk busway. Fasilitas ini tidak hanya membantu meningkatkan mobilitas masyarakat secara efisien, tetapi juga memberikan ruang bagi berbagai kegiatan bisnis. Di Blok M, ruang bawah tanah digunakan untuk pusat perbelanjaan dan tempat usaha masyarakat yang mampu menarik banyak pengunjung setiap hari. Hal ini menunjukkan bahwa ruang bawah tanah tidak hanya memberikan solusi atas kebutuhan infrastruktur transportasi tetapi juga mampu menjadi ruang produktif bagi aktivitas ekonomi.

Potensi ruang bawah tanah sangat besar untuk mendukung berbagai kebutuhan perkotaan. Selain untuk terminal transportasi, ruang bawah tanah dapat dimanfaatkan untuk tempat tinggal, pusat perbelanjaan, gudang penyimpanan, atau bahkan fasilitas umum seperti jaringan air dan energi (Hermawan & Hananto, 2021). Pemanfaatan ini dapat menjadi solusi

inovatif yang mengatasi keterbatasan lahan di permukaan tanpa perlu mengorbankan ruang hijau atau kawasan yang sudah padat penduduk. Di negara-negara maju, pemanfaatan ruang bawah tanah bahkan sudah mencakup jaringan kereta bawah tanah (subway), tempat parkir bawah tanah, hingga pusat perkantoran, yang semuanya berperan penting dalam mendukung kegiatan perkotaan.

Namun, di balik potensi besar tersebut terdapat sejumlah tantangan yang perlu dihadapi. Salah satu tantangan utama adalah kurangnya pengaturan hukum terkait pemanfaatan ruang bawah tanah, terutama di Indonesia. Tidak adanya regulasi yang jelas mengenai hak atas ruang bawah tanah menciptakan ketidakpastian hukum yang dapat memicu konflik kepemilikan di masa depan (Nurhikmah et al., 2024). Misalnya, apakah ruang bawah tanah yang digunakan berada di bawah lahan milik pribadi atau pemerintah, serta bagaimana hak dan kewajiban pemilik ruang bawah tanah tersebut (Sibuea, 2016). Pemanfaatan ruang bawah tanah juga memerlukan koordinasi teknis terkait kedalaman, struktur geologi, serta dampak terhadap lingkungan sekitar. Tanpa adanya pengaturan hukum dan tata kelola yang baik, pemanfaatan ruang bawah tanah berisiko menimbulkan masalah teknis dan konflik di kemudian hari.

Terdapat kekosongan hukum dalam pengaturan pemanfaatan ruang bawah tanah di Indonesia, khususnya di bidang hukum agraria. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, sebagai dasar hukum utama terkait penguasaan dan pemanfaatan tanah, belum secara eksplisit mengatur hak atas

ruang bawah tanah (Sulistyaningsih, 2021). Pasal 4 UUPA menyebutkan bahwa hak atas tanah mencakup wewenang untuk memanfaatkan tanah, tubuh bumi, air, dan ruang di atasnya, tetapi hanya sejauh diperlukan untuk penggunaan tanah tersebut. Ketentuan ini bersifat sangat umum dan belum memberikan landasan yang jelas mengenai bagaimana ruang bawah tanah dapat digunakan secara mandiri terpisah dari pemanfaatan tanah di permukaan (Hashami & Octariana, 2023).

Ketiadaan aturan spesifik mengenai hak guna ruang bawah tanah menyebabkan ketidakpastian hukum, terutama dalam hal pemanfaatan ruang bawah tanah yang tidak secara langsung berhubungan dengan fungsi tanah di permukaan. Misalnya, ruang bawah tanah yang digunakan untuk transportasi umum, pusat perbelanjaan, atau fasilitas publik sering kali tidak memiliki hubungan dengan penggunaan tanah di permukaannya. Hal ini menimbulkan pertanyaan mengenai status hukum dari hak atas ruang bawah tanah tersebut, apakah menjadi bagian dari hak milik atas tanah di permukaan atau membutuhkan pengaturan hukum tersendiri. Tidak adanya dasar hukum yang tegas juga dapat menghambat perkembangan infrastruktur di ruang bawah tanah karena pelaku usaha atau pemerintah mungkin ragu untuk berinvestasi tanpa adanya kepastian hukum.

Dampak dari kekosongan hukum ini cukup signifikan. Ketidakpastian hukum atas pemanfaatan ruang bawah tanah dapat memicu potensi konflik di masa depan, baik antara individu, badan hukum, maupun dengan pemerintah.

Misalnya, konflik bisa terjadi terkait klaim kepemilikan ruang bawah tanah oleh pemilik tanah di permukaan atau pihak lain yang menggunakan ruang tersebut tanpa kesepakatan yang jelas. Kendala hukum ini juga menghambat optimalisasi pemanfaatan ruang bawah tanah secara legal dan terstruktur. Padahal, ruang bawah tanah memiliki potensi besar untuk digunakan sebagai solusi atas keterbatasan lahan permukaan di tengah urbanisasi yang semakin meningkat.

Pasal 4 ayat (2) UUPA sebenarnya memberikan peluang untuk mengatur tubuh bumi dan ruang di bawah tanah secara terpisah melalui peraturan perundang-undangan yang lebih spesifik (Ridwan & Sodik, 2023). Namun, hingga kini, belum ada peraturan agraria yang secara khusus mengatur substansi hak guna ruang bawah tanah. Oleh karena itu, diperlukan pembaruan hukum yang memberikan kerangka regulasi yang jelas. Regulasi ini harus mencakup definisi, subjek hukum, objek hak, jangka waktu pemanfaatan, serta hak dan kewajiban pihak-pihak yang menggunakan ruang bawah tanah (Kolopaking, 2021). Dengan demikian, ruang bawah tanah dapat dimanfaatkan secara optimal tanpa menimbulkan konflik kepemilikan di kemudian hari dan mendukung pembangunan berkelanjutan.

Pengaturan hukum terkait pemanfaatan ruang bawah tanah sangat penting untuk memberikan kepastian atas hak dan kewajiban bagi individu maupun badan hukum yang ingin memanfaatkan ruang tersebut. Tanpa adanya regulasi yang jelas pemanfaatan ruang bawah tanah dapat menimbulkan sengketa, baik terkait kepemilikan,

penggunaan, maupun dampaknya terhadap lingkungan (Ernis, 2019). Oleh karena itu, penyusunan kebijakan yang mengatur hak guna ruang bawah tanah diperlukan untuk memastikan pemanfaatan ruang ini berlangsung secara terstruktur, adil, dan berkelanjutan, sekaligus mencegah potensi konflik yang mungkin terjadi di masa depan (Arba, 2022).

Penelitian ini memiliki relevansi yang tinggi dalam mendukung pembangunan hukum agraria nasional, khususnya di era urbanisasi yang semakin pesat. Dengan memberikan rekomendasi hukum yang dapat mengisi kekosongan terkait hak guna ruang bawah tanah, penelitian ini berkontribusi pada pengembangan kebijakan agraria yang lebih komprehensif. Hasil penelitian ini dapat menjadi rujukan bagi para pembuat kebijakan untuk menciptakan aturan yang memberikan kepastian hukum sekaligus mendorong pemanfaatan ruang bawah tanah secara optimal dan legal.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, yaitu metode yang menitikberatkan pada kajian terhadap norma-norma hukum yang berlaku. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) untuk menganalisis berbagai ketentuan hukum yang relevan (Suhaimi, 2018), seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan terkait lainnya, serta pendekatan konseptual untuk memahami urgensi pengaturan ruang bawah tanah sebagai bagian dari

pembangunan hukum agraria nasional. Sumber data penelitian ini mencakup data primer yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan yang ada, khususnya yang berkaitan dengan hak atas tanah, tubuh bumi, dan ruang di bawah tanah. Data sekunder dikumpulkan dari berbagai literatur hukum, artikel ilmiah, dan studi kasus yang relevan untuk memperkaya analisis dan memberikan gambaran komprehensif tentang pentingnya pengaturan ruang bawah tanah dalam sistem hukum di Indonesia. Kombinasi pendekatan ini bertujuan untuk menghasilkan rekomendasi yang dapat mengisi kekosongan hukum terkait pemanfaatan ruang bawah tanah dan mendorong terciptanya kepastian hukum di bidang agraria.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kekosongan Hukum Terhadap Pengaturan Pemanfaatan Ruang Bawah Tanah

Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan bahwa hak atas tanah meliputi wewenang untuk mempergunakan tanah tersebut, termasuk tubuh bumi di bawahnya, sejauh diperlukan untuk kepentingan langsung atas penggunaan tanah di permukaan (Timpua, 2022). Ketentuan ini mencerminkan bahwa ruang bawah tanah hanya dianggap sebagai pelengkap dari penggunaan tanah di permukaan, tanpa memberikan pengaturan spesifik terkait pemanfaatan ruang bawah tanah secara mandiri. Kebutuhan akan ruang bawah tanah meningkat untuk berbagai keperluan seperti transportasi, bisnis, dan infrastruktur, pengaturan ini menjadi kurang memadai. Tidak adanya batasan

kedalaman mekanisme izin khusus, maupun perlindungan hukum bagi pemanfaatan ruang bawah tanah secara terpisah dari hak atas tanah di permukaan dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dan hambatan dalam pengelolaan ruang bawah tanah secara optimal (Adi et al., 2022).

Ketidakesuaian dalam pengaturan hukum agraria terlihat dari ketiadaan aturan eksplisit mengenai hak guna ruang bawah tanah sebagai lembaga hak baru dalam hukum tanah nasional. UUPA tidak memberikan definisi yang jelas tentang ruang bawah tanah sebagai objek hukum yang dapat dimanfaatkan secara terpisah, sehingga menimbulkan kekosongan hukum dalam aspek ini (Atlanta et al., 2022). Dampaknya, tidak ada prosedur yang pasti terkait pemberian hak, jangka waktu, maupun mekanisme perlindungan hukum untuk pemanfaatan ruang bawah tanah. Kekosongan ini berpotensi memunculkan konflik kepemilikan antara pengguna ruang bawah tanah dan pemilik tanah di permukaan, serta menghambat pengembangan infrastruktur dan investasi yang memanfaatkan ruang bawah tanah. Hal ini menunjukkan kebutuhan mendesak untuk menyusun peraturan khusus yang dapat mengisi kekosongan hukum tersebut.

Ketiadaan pengaturan hukum mengenai pemanfaatan ruang bawah tanah mengarah pada ketidakpastian hukum yang signifikan, terutama bagi pihak yang ingin memanfaatkan ruang bawah tanah untuk berbagai kepentingan, baik itu bisnis, perumahan, maupun fasilitas publik. UUPA Pasal 1 yang menyatakan bahwa seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan

tanah-air yang merupakan milik rakyat Indonesia, hal ini seharusnya mencakup ruang bawah tanah sebagai bagian dari tanah yang dapat dimanfaatkan secara sah (Sari, 2017). Namun, tanpa adanya aturan yang jelas mengenai hak penggunaan ruang bawah tanah, pihak-pihak yang ingin mengembangkan atau berinvestasi di ruang bawah tanah terancam tidak memiliki jaminan hukum yang kuat. Hal ini menciptakan ketidakpastian yang dapat menghalangi perkembangan sektor properti dan infrastruktur yang memanfaatkan ruang bawah tanah, serta menambah risiko hukum bagi para pengusaha dan investor yang terlibat.

Potensi konflik kepemilikan muncul akibat ketidakjelasan mengenai siapa yang memiliki hak atas ruang bawah tanah. Pasal 1 UUPA yang menyatakan bahwa seluruh tanah di Indonesia adalah kesatuan tanah-air yang menjadi milik rakyat Indonesia mengarah pada pemahaman bahwa tanah dan ruang di bawahnya adalah bagian dari tanah yang dapat dimanfaatkan bersama (Ramadhani, 2019). Namun, tanpa adanya pembagian hak atau penjelasan mengenai hak guna ruang bawah tanah, konflik antara pemilik tanah di permukaan dan pengguna ruang bawah tanah sangat mungkin terjadi. Misalnya, pengguna ruang bawah tanah yang ingin membangun fasilitas bisnis atau infrastruktur dapat menghadapi klaim dari pemilik tanah di permukaan, yang merasa hak mereka dilanggar karena tidak adanya kesepakatan hukum yang jelas. Begitu pula, konflik bisa timbul antara pemerintah dan pihak swasta dalam hal penguasaan dan pengelolaan ruang bawah tanah yang seharusnya menjadi ruang publik atau milik negara.

Hambatan dalam optimalisasi pemanfaatan ruang bawah tanah sangat jelas terlihat akibat ketidakseimbangan antara kebutuhan dan regulasi yang ada. Tanpa dasar hukum yang mengatur secara rinci hak guna ruang bawah tanah, proses perizinan dan pembangunan infrastruktur bawah tanah menjadi terhambat. Pasal 4 ayat (2) UUPA hanya menyebutkan bahwa hak atas tanah mencakup ruang yang ada di atas dan di bawahnya, namun tidak memberikan spesifikasi lebih lanjut mengenai kedalaman atau jenis penggunaan ruang bawah tanah. Hal ini menyebabkan ketidakjelasan mengenai prosedur teknis dan administratif yang harus diikuti oleh pengembang, serta kurangnya perlindungan hukum yang cukup bagi pihak yang ingin berinvestasi atau mengelola ruang bawah tanah. Hambatan-hambatan ini bisa memengaruhi pembangunan infrastruktur publik seperti transportasi bawah tanah, pemukiman bawah tanah, atau fasilitas komersial lainnya yang membutuhkan ruang tersebut.

Kekosongan hukum terkait pemanfaatan ruang bawah tanah dapat menimbulkan kerugian ekonomi dan sosial yang signifikan. Tanpa peraturan yang jelas, potensi ekonomi yang dapat dihasilkan dari pengembangan ruang bawah tanah misalnya dalam bidang perumahan, bisnis, dan transportasi akan terhambat. Di kota-kota besar yang padat, ruang bawah tanah seharusnya dapat menjadi solusi atas keterbatasan lahan permukaan yang semakin terbatas. Namun, karena adanya ketidakpastian hukum, peluang ini tidak dapat dimanfaatkan secara optimal, menghambat pertumbuhan ekonomi. Konflik-konflik yang muncul akibat

sengketa kepemilikan ruang bawah tanah dapat memperburuk kondisi sosial masyarakat. Misalnya, masyarakat yang sudah mengandalkan ruang bawah tanah untuk kepentingan bisnis atau hunian bisa merasa dirugikan, sementara pemerintah dan sektor swasta mengalami kesulitan dalam melakukan investasi yang seharusnya berpotensi memberikan manfaat sosial dan ekonomi yang luas.

Pengaturan hukum yang komprehensif mengenai hak guna ruang bawah tanah sangat penting untuk menciptakan kepastian hukum dan memberikan ruang bagi pemanfaatan ruang bawah tanah sebagai lembaga hak baru dalam sistem hukum agraria. Nama hak ini harus jelas dan spesifik, seperti "Hak Guna Ruang Bawah Tanah," untuk membedakannya dengan hak atas permukaan tanah yang sudah diatur dalam UUPA. Kejelasan mengenai nama hak akan membantu pemangku kepentingan, baik individu, badan hukum, maupun pemerintah, dalam memahami dan menjalankan hak mereka atas ruang bawah tanah secara sah, tanpa tumpang tindih dengan hak atas tanah permukaan.

Pengaturan mengenai subjek hukum yang berhak atas ruang bawah tanah juga sangat penting untuk menghindari kebingungan dan konflik. Subjek hukum yang berhak dapat mencakup individu, badan hukum (seperti perusahaan), atau bahkan pemerintah, yang telah memperoleh hak untuk memanfaatkan ruang bawah tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dalam hal ini, perlu diatur siapa yang berhak mengajukan permohonan untuk mendapatkan hak guna ruang bawah tanah, apakah itu pemilik tanah

permukaan atau pihak lain yang telah memperoleh izin atau hak tertentu. Kejelasan mengenai subjek hukum ini akan memastikan bahwa hanya pihak yang memiliki kepentingan sah yang dapat mengakses ruang bawah tanah.

Objek hukum yang dimaksud adalah ruang bawah tanah itu sendiri, yang perlu diatur dengan jelas dalam peraturan hukum. Hal ini mencakup ruang bawah tanah yang berada di bawah permukaan tanah yang dimiliki oleh pihak tertentu dan dapat dimanfaatkan untuk berbagai kepentingan seperti perumahan, komersial, atau infrastruktur publik. Pengaturan ini perlu mencakup batasan atau klasifikasi ruang bawah tanah yang dapat digunakan, serta ketentuan mengenai kedalaman dan luas area yang diperbolehkan untuk dimanfaatkan. Kejelasan mengenai objek hukum ini sangat penting untuk meminimalisir sengketa di masa depan dan memberikan panduan yang jelas bagi pihak yang ingin mengembangkan atau memanfaatkan ruang bawah tanah.

Jangka waktu pemanfaatan ruang bawah tanah harus diatur untuk memberikan batasan yang jelas mengenai lamanya hak guna ruang bawah tanah dapat diterima dan digunakan. Hal ini penting untuk menghindari ketidakpastian hukum yang dapat timbul apabila pemanfaatan ruang bawah tanah tidak memiliki waktu yang jelas. Pengaturan ini bisa mirip dengan hak guna bangunan atau hak pakai yang diatur dalam UUPA, dengan ketentuan bahwa jangka waktu hak guna ruang bawah tanah bisa disesuaikan dengan jenis penggunaannya, misalnya jangka waktu yang lebih pendek untuk pemanfaatan

komersial atau jangka panjang untuk pemukiman. Pengaturan jangka waktu ini juga membantu pihak berwenang dalam memantau dan mengevaluasi penggunaan ruang bawah tanah secara berkala.

Pengaturan hak dan kewajiban pemegang hak guna ruang bawah tanah perlu dijelaskan dengan rinci untuk memastikan bahwa pemegang hak memahami tanggung jawab dan kewajiban mereka dalam memanfaatkan ruang bawah tanah. Hak-hak tersebut bisa meliputi hak untuk memanfaatkan ruang bawah tanah sesuai dengan tujuan yang disetujui, hak untuk mengalihkan atau menyewakan hak tersebut dengan izin tertentu, serta hak untuk memperoleh jaminan perlindungan hukum terhadap penggunaan ruang tersebut. Di sisi lain, kewajiban pemegang hak meliputi kewajiban untuk mematuhi peraturan yang berlaku, menjaga kelestarian ruang bawah tanah agar tidak merusak lingkungan, serta kewajiban untuk membayar pajak atau retribusi yang terkait dengan penggunaan ruang tersebut. Pengaturan yang jelas mengenai hak dan kewajiban ini akan menciptakan hubungan yang adil antara pemegang hak dan pihak-pihak terkait.

Pengaturan tata ruang yang berkaitan dengan ruang bawah tanah harus memuat ketentuan-ketentuan teknis yang jelas, seperti batas kedalaman yang diperbolehkan untuk pemanfaatan ruang bawah tanah, terutama terkait dengan dampak lingkungan dan struktur tanah. Pengaturan tentang penggunaan ruang bersama, seperti fasilitas umum atau area yang dapat digunakan oleh lebih dari satu pihak, juga harus diatur

dengan detail. Mekanisme izin menjadi salah satu aspek penting dalam pengaturan ini, yang harus menyertakan prosedur yang transparan dan standar yang dapat diikuti oleh pihak yang ingin memanfaatkan ruang bawah tanah. Hal ini akan memastikan pemanfaatan ruang bawah tanah dilakukan dengan cara yang terstruktur, aman, dan tidak menimbulkan masalah hukum di masa depan.

Urgensi Pengaturan Tentang Hak Guna Ruang Bawah Tanah

Pengaturan hak atas ruang bawah tanah dalam hukum tanah nasional Indonesia sangat penting untuk memberikan kepastian hukum terkait pemanfaatannya, mengingat ruang bawah tanah dapat digunakan untuk berbagai keperluan seperti hunian, bisnis, dan infrastruktur publik. Tanpa adanya pengaturan yang jelas, pemanfaatan ruang bawah tanah yang sangat potensial ini akan terhambat, karena ketidakpastian mengenai status hukum, hak kepemilikan, dan kewajiban yang berlaku. Hal ini berisiko menimbulkan konflik antara pemilik tanah permukaan, pengguna ruang bawah tanah, serta pemerintah atau badan hukum lainnya. Dengan adanya pengaturan yang tegas, seperti penetapan hak baru untuk ruang bawah tanah, maka pemangku kepentingan dapat menjalankan aktivitas mereka dengan landasan hukum yang jelas, meminimalisir konflik, serta mendukung optimalisasi pemanfaatan ruang bawah tanah dalam rangka mendukung pembangunan dan urbanisasi yang semakin berkembang.

Pengaturan hak guna ruang bawah tanah sebagai lembaga hak baru dalam

hukum agraria penting untuk memberikan definisi yang jelas tentang status hukum ruang bawah tanah. Sebagai hak terpisah atau subordinasi dari hak atas tanah permukaan, ruang bawah tanah perlu diatur dengan nama yang mencerminkan keberadaannya, misalnya "hak guna ruang bawah tanah" atau "hak atas ruang bawah tanah." Penetapan nama hak ini akan menentukan ruang lingkup hak dan kewajiban yang melekat pada pemegang hak serta memberi arah bagi pengembangan aturan terkait pemanfaatannya dalam kerangka hukum tanah Indonesia.

Subjek yang berhak atas ruang bawah tanah mencakup individu, badan hukum, pemerintah, atau entitas lain yang memiliki kepentingan atau kebutuhan untuk memanfaatkan ruang tersebut. Dalam hal ini, subjek hak harus diatur secara jelas untuk memastikan bahwa hanya pihak-pihak yang memenuhi syarat yang dapat memperoleh hak guna ruang bawah tanah (Ganindha, 2016). Hal ini juga menyangkut masalah pengelolaan ruang bawah tanah untuk tujuan pribadi, komersial, atau publik, dengan memperhatikan berbagai aspek hukum kepemilikan dan pengelolaan ruang tersebut.

Objek dari hak guna ruang bawah tanah mencakup area tertentu di bawah permukaan bumi yang dapat dimanfaatkan untuk berbagai tujuan, baik pribadi (seperti tempat tinggal atau gudang) maupun komersial atau publik (seperti stasiun bawah tanah, terminal, atau pusat perbelanjaan). Penentuan objek hak ini harus mencakup pengaturan tentang batasan kedalaman yang dapat dimanfaatkan, serta

spesifikasi tujuan penggunaan ruang bawah tanah sesuai dengan kebutuhan pembangunan infrastruktur dan urbanisasi, yang selaras dengan prinsip tata ruang dan keberlanjutan lingkungan.

Pengaturan jangka waktu untuk hak guna ruang bawah tanah penting untuk menetapkan apakah hak tersebut bersifat permanen atau sementara. Jika bersifat sementara, peraturan terkait perpanjangan hak guna harus diatur secara jelas, mencakup prosedur dan kriteria yang harus dipenuhi oleh pemegang hak. Jangka waktu yang teratur ini akan memberikan kepastian bagi semua pihak yang terlibat dalam pemanfaatan ruang bawah tanah dan memastikan bahwa pengelolaannya tidak mengganggu penggunaan ruang permukaan maupun menciptakan potensi ketidaksesuaian dengan perkembangan infrastruktur.

Pemegang hak guna ruang bawah tanah akan memiliki hak untuk membangun, mengelola, menyewakan, dan memanfaatkan ruang tersebut sesuai dengan tujuannya, baik untuk kebutuhan pribadi, komersial, atau publik. Namun, hak ini juga disertai dengan kewajiban untuk memelihara dan mengelola ruang bawah tanah secara berkelanjutan, menjaga lingkungan hidup di bawah permukaan, serta memastikan keberlanjutan infrastruktur bawah tanah. Kewajiban pemegang hak termasuk tanggung jawab untuk memenuhi standar teknis dan keselamatan, serta membayar biaya terkait pengelolaan dan pemeliharaan ruang bawah tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku

Pengaturan kedalaman ruang bawah tanah sangat penting untuk memastikan

bahwa pemanfaatannya dilakukan dalam batas yang aman dan tidak merusak struktur tanah atau bangunan yang ada di atasnya. Batas kedalaman ini akan menentukan sejauh mana ruang bawah tanah dapat digunakan untuk berbagai tujuan, mulai dari hunian, bisnis, hingga infrastruktur publik. Pengaturan ini juga akan memperhatikan aspek keselamatan, mengingat semakin dalam ruang yang digunakan, semakin besar potensi risiko terhadap stabilitas tanah dan bangunan di atasnya. Oleh karena itu, perlu adanya ketentuan teknis yang jelas tentang kedalaman yang dapat digunakan untuk berbagai keperluan yang sesuai dengan prinsip-prinsip pembangunan berkelanjutan.

Pengaturan mengenai penggunaan ruang bawah tanah yang bersifat bersama sangat diperlukan untuk mencegah konflik antar pemangku kepentingan. Ruang bawah tanah sering kali dimanfaatkan untuk keperluan publik seperti jaringan transportasi, utilitas, atau infrastruktur lainnya, yang melibatkan banyak pihak, baik pemerintah, pengembang, maupun masyarakat. Oleh karena itu, peraturan teknis tata ruang harus mencakup pengaturan yang jelas tentang siapa yang berhak memanfaatkan ruang tersebut, bagaimana koordinasi antar pihak dilakukan, serta mekanisme penyelesaian jika terjadi tumpang tindih kepentingan. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa ruang bawah tanah yang digunakan bersama dapat dikelola secara efisien, adil, dan tidak menimbulkan konflik yang merugikan pihak-pihak terkait.

Sinkronisasi pengaturan antara hukum agraria dan hukum tata ruang

sangat krusial untuk memastikan bahwa pemanfaatan ruang bawah tanah berjalan dengan harmonis dalam kerangka pengelolaan tanah secara keseluruhan. Hukum agraria, melalui Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), mengatur hak atas tanah, namun tidak memberikan ruang eksplisit terkait pemanfaatan ruang bawah tanah. Sementara itu, hukum tata ruang mengatur pengembangan wilayah dan peruntukan tanah di permukaan. Oleh karena itu, penting untuk menyelaraskan kedua sistem hukum ini, dengan cara mengintegrasikan pengaturan ruang bawah tanah dalam perencanaan tata ruang yang memperhatikan kedalaman, penggunaan ruang bersama, serta batasan-batasan yang aman dan berkelanjutan. Dengan demikian, pengaturan ruang bawah tanah dapat dilakukan secara komprehensif, menghindari tumpang tindih kewenangan antara kedua aspek hukum tersebut, serta memberikan kepastian hukum yang diperlukan bagi pengelolaan ruang bawah tanah secara efektif dan efisien.

SIMPULAN

Pengaturan ruang bawah tanah dalam hukum agraria dan tata ruang Indonesia saat ini masih memiliki banyak kekosongan yang dapat menimbulkan ketidakpastian hukum, konflik kepemilikan, dan hambatan dalam pengelolaan ruang bawah tanah. Ketidakseimbangan antara kebutuhan akan pemanfaatan ruang bawah tanah untuk berbagai kepentingan dan regulasi yang ada menunjukkan urgensi untuk menyusun peraturan teknis yang jelas, mencakup hak guna ruang bawah

tanah, subjek hukum yang berhak, batasan kedalaman, jangka waktu pemanfaatan, serta kewajiban pemegang hak. Dengan demikian, diperlukan suatu regulasi khusus yang dapat mengisi kekosongan hukum ini untuk memberikan kepastian hukum dan mendukung optimalisasi pemanfaatan ruang bawah tanah dalam pembangunan infrastruktur, bisnis, dan pemukiman yang berkelanjutan.

Pengaturan hak atas ruang bawah tanah dalam hukum tanah nasional Indonesia sangat penting untuk memberikan kepastian hukum terkait pemanfaatannya, mengingat ruang ini memiliki potensi besar untuk berbagai tujuan seperti hunian, bisnis, dan infrastruktur publik. Pembentukan lembaga hak baru, seperti "hak guna ruang bawah tanah," diperlukan untuk mendefinisikan status hukum ruang bawah tanah, menetapkan subjek yang berhak, serta objek yang dapat dimanfaatkan sesuai dengan prinsip tata ruang yang berkelanjutan. Selain itu, pengaturan kedalaman ruang bawah tanah, penggunaan ruang bersama, dan sinkronisasi antara hukum agraria dan hukum tata ruang sangat krusial untuk menghindari konflik dan memastikan pengelolaan yang efisien dan berkelanjutan. Dengan pengaturan yang jelas, pemanfaatan ruang bawah tanah dapat mendukung pembangunan dan urbanisasi yang semakin berkembang tanpa mengganggu kepentingan pihak terkait.

DAFTAR PUSTAKA

Adi, D. L., Nuryanti, A., & Asikin, U. (2022). PERLINDUNGAN TERHADAP PEMEGANG RUANG HAK ATAS TANAH ATAS

PEMANFAATAN RUANG BAWAH TANAH. *Tanjungpura Acta Borneo Jurnal*, 1(1), 23-37. <https://doi.org/10.26418/tabj.v1i1.58927>

Arba, M. (2022). *Hukum Tata Ruang dan Tata Guna Tanah: Prinsip-Prinsip Hukum Perencanaan Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah*. Sinar Grafika.

Atlanta, N. N. M., Anggono, B. D., & Setyawan, F. (2022). Pengelolaan Ruang Bawah Tanah Dalam Reformasi Hukum Pertanahan Di Indonesia. *Syntax Idea*, 4(12), 1754-1766.

<https://doi.org/10.46799/syntax-idea.v4i12.2042>

Brahmantyo, T. K. (2012). Evaluasi Penyediaan Ruang Terbuka Hijau sebagai Infrastruktur Hijau di Kota Bogor dan Cirebon. *Perencanaan Wilayah Dan Kota*, 1(2), 54-60.

Ernis, Y. (2019). Perlindungan Hukum Atas Tanah Adat Kalimantan Tengah. *Jurnal Penelitian Hukum De Jure*, 19, 435-454. <https://doi.org/10.30641/dejure.2019.V19.435-454>

Ganindha, R. (2016). URGENSI PEMBENTUKAN KELEMBAGAAN BANK TANAH SEBAGAI ALTERNATIF PENYEDIAAN TANAH BAGI MASYARAKAT UNTUK KEPENTINGAN UMUM. *Arena Hukum*, 9, 442-462. <https://doi.org/10.21776/ub.arenahukum.2016.00903.8>

Hashami, F., & Octariana, N. F. (2023). ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL HAK ATAS RUANG BAWAH TANAH. *E-Jurnal SPIRIT PRO PATRIA*, 9(1), 59-71. <https://doi.org/10.29138/spirit.v9i1>

.2232

- Hermawan, S., & Hananto, S. A. (2021). Pengaturan Ruang Bawah Tanah berdasarkan Prinsip Agraria Nasional. *Pandecta*, 16(1), 27-44.
- Kolopaking, A. D. A. (2021). *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia*. Penerbit Alumni.
- Nurhikmah, N., Hafidz, M., & Arief, A. (2024). Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek Sengketa. *Journal of Lex Theory (JLT)*, 5(1), 204-222. <https://pasca-umi.ac.id/index.php/jlt/article/view/1647>
- Prihatin, R. (2016). ALIH FUNGSI LAHAN DI PERKOTAAN (STUDI KASUS DI KOTA BANDUNG DAN YOGYAKARTA). *Jurnal Aspirasi*, 6, 105-118. <https://doi.org/10.22212/aspirasi.v6i2.507>
- Ramadhani, R. (2019). Eksistensi Hak Komunal Masyarakat Hukum Adat dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. *Jurnal Penelitian Hukum De Jure*, 19, 97-108. <https://doi.org/10.30641/dejure.2019.V19.97-108>
- Ratnawati, T. (2016). Pengendalian Sistem Ekologi, Sosial, dan Ekonomi untuk Meningkatkan Kualitas Gaya Hidup (Lifestyle) Masyarakat di Perkotaan. *Jurnal Perencanaan Wilayah Dan Kota BSAPPK*, 193-222.
- Ridwan, J., & Sodik, A. (2023). *Hukum Tata Ruang: dalam Konsep Kebijakan Otonomi Daerah*. Nuansa Cendekia. <https://books.google.co.id/books?id=2c2qEAAAQBAJ>
- Sari, I. (2017). HAK-HAK ATAS TANAH DALAM SISTEM HUKUM PERTANAHAN DI INDONESIA MENURUT UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA (UUPA). *Jurnal Mitra Manajemen*, 9(1), 15-33.
- Sibuea, H. Y. P. (2016). TINJAUAN YURIDIS ATAS PEMANFAATAN RUANG DI BAWAH TANAH. *Negara Hukum*, 4(1), 17-34.
- Suhaimi. (2018). PROBLEM HUKUM DAN PENDEKATAN DALAM PENELITIAN HUKUM NORMATIF. *Jurnal Yustitia*, 19(2), 202-210.
- Sulistyaningsih, R. (2021). Reforma Agraria Di Indonesia. *Perspektif: Kajian Masalah Hukum Dan Pembangunan*, 26(1), 57-64. <https://doi.org/10.30742/perspektif.v26i1.753>
- Tanaya, D. R., & Rudiarto, I. (2014). POTENSI PENGEMBANGAN EKOWISATA BERBASIS MASYARAKAT DI KAWASAN RAWA PENING, KABUPATEN SEMARANG. *Teknik PWK (Perencanaan Wilayah Kota)*, 3(1), 71-81.
- Timpua, G. T. (2022). SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH BAGI WARGA NEGARA INDONESIA BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA. *Lex Crimen*, 11(3), 1-13.