

Asas Pemisahan Horizontal Hak Atas Ruang Bawah Tanah.

Rusdianto Sesung¹, Maylanda Hariyanto Putri*²

¹Hukum, Universitas Narotama

²Hukum, Universitas Narotama

*Email Correspondensi: maylanda.putri@gmail.com

Abstrak. Pesatnya perkembangan zaman, teknologi dan penduduk di Indonesia membuat ketersediaan tanah semakin terbatas karena wilayah yang tetap atau tidak berkembang lagi sedangkan kebutuhan tanah hari-demi hari, tahun demi tahun semakin meningkat. Dalam UUPA tidak mengatur hak atas ruang bawah tanah atau bumi secara spesifik tentang peruntukannya untuk apa, alah haknya bagaimana, dan lain sebagainya sehingga menjadi kekosongan aturan, tentu ini sangat fatal karena hak yang ada di UUPA hanya sebatas apa yang ada diatas bumi yang dibawah bumi belum ada peraturannya dan terlebih UUPA menganut asas horizontal yaitu pemisahan antara tanah dan bangunan, tanaman yang ada diatasnya. Metode yang saya gunakan disini yaitu pendekatan konsep (conceptual approach), hasil penelitian disini yaitu perlunya memberikan aturan yang spesifik, dan jelas terkait hak atas ruang bawah tanah, dan perlu membuat alas hak baru untuk ruang bawah tanah atau bumi seperti hak penggunaan ruang bawah tanah dan atau satuan hak milik atas ruang bawah tanah.

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

Abstract. The rapid development of the times, technology and population in Indonesia makes the availability of land increasingly limited because the area is fixed or no longer developing while the need for land day by day, year by year is increasing. In the UUPA does not regulate the rights to underground space or land specifically about its use for what, how the rights are, and so on so that it becomes a regulatory vacuum, of course this is very fatal because the rights in the UUPA are only limited to what is above the earth which is below the earth there are no regulations and moreover the UUPA adheres to the horizontal principle, namely the separation between land and buildings, plants on it. The method I use here is a conceptual approach, the results of the research here are the need to provide specific and clear rules regarding the rights to underground space, and the need to create a new basis for underground space or earth such as the right to use underground space and or ownership rights units for underground space.

Keywords : rights, basement, UUPA, horizontal separation principle.

Artikel history: Received: 29-07-2025, Revised:31-07-2025, Accepted:31-07-2025

PENDAHULUAN

Agraria berasal dari kata *akker* (Bahasa Belanda), *agros* (Bahasa Yunani) yang mempunyai makna tanah pertanian, *agger* (Bahasa Latin) yang mempunyai makna sebidang tanah, penyebutan *agrarian* dalam (Bahasa Inggris) yang berarti tanah pertanian. (Santoso, 2009) Dalam arti Bahasa Indonesia agraria mempunyai makna tanah pertanian atau kepemilikan tanah. ("Kamus Besar Bahasa Indonesia Online (Agraria);" 2022)

Menurut Sudikno Mertokusumo yang dimaksud dengan agraria adalah; "keseluruhan kaidah-kaidah hukum, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis yang mengatur tentang agraria". Bachsan Mustofa menjabarkan pendapat yang disebutkan oleh Sudikno Mertokusumo sebagai berikut;

"Kaidah hukum tertulis adalah hukum agraria dalam bentuk Undang-Undang dan peraturan yang tertulis lainnya. Sedangkan yang tidak tertulis adalah hukum agraria dalam bentuk hukum adat yang dibuat menjadi kebiasaan masyarakat setempat karena hukum adat lahir dari kebiasaan masyarakat, dan perkembangannya serta keberlakuannya dipertahankan oleh masyarakat adat setempat." (Santoso, 2009)

UUPA menentukan hukum agraria dalam Pasal 48 yaitu; Meliputi Ruang Angkasa yaitu ruang diatas bumi dan air yang mengandung tenaga dan unsur-unsur yang dapat digunakan untuk memelihara dan mengembangkan kesuburan bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dan hal-hal lainnya yang bersangkutan dengan itu. (Harsono, 2008)

Tanah jadi perihal yang sangat penting dalam kehidupan orang tidak cuma beberapa aspek penopang lainnya maka keperluan tanah untuk orang tidak dapat ditatap sebelah mata, oleh karenanya tanah mempunyai arti yang bernilai dalam kelanjutan hidup orang, bisa dibilang hidupnya orang tergantung pada tanah. Karena tanah memiliki angka value yang amat besar. Sebab itu tanah bisa disebut selaku harta yang mempunyai sifat "permanen" serta bisa ditaruh pada waktu yang akan datang. Tanah ialah tempat bermukim orang orang di sisi selaku basis nafkah untuk mereka yang

mencari sesuap nasi ataupun buat keinginan hidup keluarganya lewat pertanian, perkebunan serta lain- lain. Pada kesimpulannya tanah pula yang dijadikan tempat peristirahatan terakhir untuk orang yang sudah tutup usia di dunia.

Tanah bagi kehidupan manusia tidak hanya mempunyai nilai ekonomi dan kesejahteraan semata sebagaimana anggapan sementara orang, namun hal ini juga menyangkut masalah nilai-nilai sosial, politik, budaya, dan psikologis bahkan juga mengandung aspek-aspek pertahanan dan keamanan nasional (HANKAMNAS). (Abdurrahman, 1978)

Oleh karena persoalan tentang tanah ini menyangkut nilai-nilai hidup kemanusiaan (*humanity*), maka tidak perlu adanya penyelesaian masalah yang hanya ditekankan untuk kepentingan stabilitas/keseimbangan nasional atau bisa dibilang hanya untuk sebagian orang saja, dengan mengorbankan hak manusia. Karena walaupun stabilitas/keseimbangan dapat ditegakkan namun hakikat kesejahteraan dan keadilan yang ingin diwujudkan/diterapkan justru semakin jauh.

Buat seseorang ahli hukum (*yurist*) tanah ialah suatu yang jelas, yakni berbentuk permukaan fisik alam dan apa yang terdapat di atasnya ciptaan orang, yang disebut "*fixtures*". Walaupun begitu, perhatiannya lebih terpikat pada kepemilikan serta kemampuan tanah dan kemajuannya. Obyek atensi normanya bukan tanahnya, melainkan hak- hak serta kewajiban- kewajiban bertepatan dengan tanah yang dipunyai serta dipahami dalam bermacam wujudnya, mencakup kerangka hukum serta institusionalnya, pemindahan dan pengawasannya oleh publik. (Liechfield, 1980)

Pada sebagian wilayah bila kita berdialog mengenai tanah hingga perihal itu hendak amat sensitif kayak yang terdapat di bali, papua, sumatera, sulawesi, serta juga pada sebagian wilayah lainnya sebab tanah itu sendiri untuk mereka mempunyai ikatan yang religius magis. Ikatan orang dengan tanah amat akrab tidak bisa dipisahkan maka terdapat peribahasa jawa yang berkata "*sak dumuk bathuk sak nyari bumi den toh pati*" maksudnya

seberapapun besar tanahnya hingga bakal diperjuangkan sampai tetes darah akhir zaman (mati).(Kuswanto, 2021)

Hal ini sejalan apa yang dikatakan nilai moral pada 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 ialah keputusan final dikarenakan ini terkait harkat dan martabat orang.

Maka dari itu muncul pertanyaan, sampai mana Lembaga Hak-Hak Atas Tanah yang dikenal dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria, selanjutnya disebut (UUPA) dan hukum tanah nasional kita sekarang ini mampu menyediakan berbagai bentuk bangunan, karena terbatasnya ruang tanah yang tersedia, dan didukung oleh bertambah pesatnya perkembangan dan majunya teknologi serta industri di Indonesia yang pasti membutuhkan dan menggunakan ruang di atas tanah dan tubuh bumi diatas tanah untuk mencari sesuap nasi. Penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan peruntukannya untuk apapun harus berlandaskan pada hak atas tanah yang diatur dalam hukum tanah nasional kita, karena hal ini sesuai dengan status hukum orang yang menguasai dan memperuntukan tanahnya.

Hak-hak atas tanah yang tersedia untuk penggunaan di wilayah perkotaan adalah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang merupakan hak-hak atas tanah yang primer atau utama, artinya yang diberikan langsung oleh pemerintah menurut ketentuan Pasal 1 ayat (4) UUP "Tanah adalah permukaan bumi", sedangkan "Hak Atas Tanah adalah hak atas permukaan bumi, yaitu bagian tertentu dari permukaan bumi yang merupakan satuan yang berbatas dan berdimensi dua, yaitu dengan ukuran panjang dan lebar tertentu." Karena sebidang tanah dipunyai dan dikuasai

dengan maksud untuk dipergunakan sebaik-baiknya. Maka dalam UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang ditetapkan bahwa, “ruang penggunaannya diperluas, meliputi juga ruang udara di atasnya dan sebagian tubuh bumi di atas tanah yang bersangkutan. Tetapi yang diperluas itu terbatas pada kewenangan untuk menggunakannya saja.” Pasal 33 ayat 3 Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, karenanya harus dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. (Wibowo, 2018)

Dalam hukum tanah ada beberapa hak penguasaan atas tanah, seperti halnya di dalam UUPA mengatur sekaligus menetapkan hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah nasional kita bangsa indonesia seperti :

- a. Hak bangsa indonesia yang termaktub dalam pasal 1 sebagai hak penguasaan tanah paling tinggi, bisa masuk dalam kategori perdata, bisa juga masuk dalam kategori publik;
- b. Hak menguasai negara yang termakstub dalam pasal 2 hal ini hanya tertuju pada aspek publik saja;
- c. Hak ulayat masyarakat hukum adat yang disebut dalam pasal 3 ini bisa masuk pada kategori perdata maupun publik;
- d. Hak-hak perorangan/ individual hal ini semua masuk dalam kategori perdata saja karena hanya menyangkut privat antar orang saja, seperti hak-hak atas tanah sebagai hak individu baik itu langsung maupun tidak langsung bersumber pada hak bangsa, yang berada pada pasal 16 dan 53, kemudian hak jaminan atas tanah yang berupa hak tanggungan yang termaktub dalam pasal 25, 33, 39, dan 51.

Penguasaan dari negara cuman dalam mengatur bukan serta merta negara memiliki, maknanya negara Cuma memberi jaminan hukum yang pasti dan perolehan hak atas tanah yang ada, didalam UUPA sendiri

pengaturan tentang bumi hanya menyebutkan permukaan bumi termasuk pula tubuh bumi dibawahnya serta yang berada dibawah air, dan pemberian haknya hanya sebatas yang ada pada pasal 16 ayat 1 dan 2;

Peraturan Penganti Undang-Undang Cipta Kerja No. 6 Tahun 2023 (PPUU Cipta Kerja) mengatur aturan baru tentang pemanfaatan hak ruang bawah tanah tetapi hanya hak atas tanah tertentu, seperti hak pengelolaan, hak pakai, dan hak guna bangunan hanya terbatas pada tiga hak atas tanah tersebut.

Pasal 146 UU Cipta kerja, seseorang atau badan hukum dapat memiliki hak atas ruang yaitu dengan mendirikan bangunan dibawah tanah maupun bangunan di atas tanah. Bahkan ketika orang tersebut tidak memiliki bangunan di permukaan tanah. Itu artinya, mungkin saja beberapa tahun kedepan kita akan melihat bahwa ada banyak sekali bangunan yang dibangun di bawah tanah maupun diatas tanah dengan kepemilikan subyek hukum (orang perorangan atau badan hukum) yang berbeda satu dengan yg lainnya. (Septia Kisedi Putri, 2021)

Oleh hal itu, apakah pentingnya pemberian hak atas ruang bawah tanah? Dan bagaimanakah Asas pemisahan horizontal dalam Kepastian hukum pemberian hak atas ruang bawah tanah?

METODE

Penelitian ini merupakan suatu penelitian hukum yang normatif (Agustina & Hakim, 2025) Peter Mahmud Marzuki menyatakan bahwa penelitian hukum merupakan proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. (Sufi & Sesung, 2017)

Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang undangan (*statute approach*), selain itu penelitian ini juga menggunakan pendekatan konseptual (*conseptual approach*), yang diambil dari bahan hukum sekunder. (Marzuki, 2016)

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Hak Atas Tanah Menurut UUPA.

Meningkatnya kegiatan pembangunan yang terjadi di wilayah perkotaan terutama kota-kota yang menyandang status sebagai kota terbesar di Indonesia seperti Jakarta, Surabaya, Semarang, Medan, Bandung, menyebabkan juga berbondong-bondongnya orang untuk melakukan urbanisasi (yaitu perpindahan penduduk dari desa ke kota) demi mendapatkan nasib hidup yang lebih baik, semakin berkembangnya zaman semakin pula banyak yang berurbanisasi maka semakin sempit atau terbatas pula tanah yang tersedia di wilayah perkotaan untuk memenuhi kebutuhan hidup masyarakat.

Maka dari itu timbulah pertanyaan sejauh mana lembaga hak atas tanah yang terdapat dalam UUPA mampu mengakomodir bentuk bangunan yang mana terbatasnya ruang tanah yang kita miliki, penguasaan maupun penggunaan tanah yang berada di Indonesia apa dan siapapula yang memakainya harus berdasar pada alas hak yang ada dan yang telah ditetapkan pada UUPA Pasal 16 sebagaimana yang sudah dijelaskan diatas.

Hak-hak atas tanah yang tersedia di perkotaan atau yang bisa juga disebut dengan hak primer yaitu hak yang mana negara langsung memberikannya, hak ini terdapat beberapa jenis yaitu hak milik, hak guna bangunan, dan hak pakai, hak guna usaha, sedangkan yang disebut hak sekunder yaitu hak yang berada diatas tanah yang sebelumnya sudah memiliki hak seperti hak sewa (didas tanah hak milik, hgu dan hgb), hak sewa atas tanah pertanian, hak membuka tanah dan memungut hasil tanah, hak usaha bagi hasil, hak menumpang karang, hak jaminan atas tanah atau biasa disebut dengan hak tanggungan.

Pasal 4 UUPA memperluas cakupan ruang penggunaan tanah tersebut juga meliputi air di dalamnya, ruang udara diatasnya, tubuh bumi dibawah tanah yang bersangkutan.

Tetapi yang diperluas hanya terbatas pada kewenangan dalam penggunaannya, itu juga hanya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan tanah dan permukaan bumi yang bersangkutan. Ruang udara dan tubuh bumi yang dipergunakan itu bukan hak pemegang hak atas tanah, dan karenanya ia tidak berhak untuk menyerahkan penggunaannya kepada pihak lain, apabila tidak beserta atau berikut penggunaan permukaan buminya.

Hukum tanah kita menganut asas horizontal yakni pemisahan antara tanah dan bangunan yang berada di atasnya, beda halnya dengan asas perlekatan atau *accessie* yaitu bangunan dan tanah mejadi satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan.

2. Hak Bangsa

Hak bangsa merupakan hak segala kalangan rakyat indonesia yang difasilitasi oleh negara maka dari itu didalam UUPA negara bukan sebagai pemilik namun hanya sebatas mengatur atau menguasai, hal ini terbagi menjadi tiga aspek yaitu;

1. Mengatur dan menyelenggarakan;
 - a. peruntukan;
 - b. penggunaan;
 - c. persediaan dan;
 - d. pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut
contohnya seperti apa yang ada di dalam hukum pertanahan, hukum perairan atau kelautan, hukum udara, hukum kehutanan, hukum pertambangan dan lain sebagainya.
2. Menentukan dan mengatur;
 - a. Hubungan hukum antara orang baik itu dengan bumi, air dan, ruang angkasa.
Contohnya seperti -Pendaftaran Tanah
-Pemberian Hak Atas Tanah (HM HGU HGB HP HPL dll)
-Pemberian HMRS/HPRS

-Pemberian Hak Tanggungan

-Pemberian Hak Lain (HT, Hak Sewa, Hak Pemakaian/Hak Pinjam Pakai), dll

3. Menentukan dan mengatur;

Hubungan hukum antara orang dan perbuatan hukum yang dilakukan terhadap bumi, air dan ruang angkasa

Contohnya seperti Jual Beli; Tukar Menukar; Hibah; Pembagian Hak Bersama; Pemasukan Ke Dalam Perusahaan; Pemberian HGB/HP diatas HM atau HPL; Pemberian Hak Tanggungan & SKMHT; Sewa Menyewa; Pijam Pakai; Pelepasan Hak Atas Tanah; dll.

Pengertian atau konsep hak milik dalam UUPA sendiri memiliki pengertian hak yang turun temurun, dengan memiliki status hukum yang kuat dibandingkan dengan hak-hak atas tanah yang lainnya dan dapat dimiliki oleh seseorang atas sebuah tanah dengan mengingat bahwa setiap hak atas tanah memiliki fungsi sosial.

Apabila melihat pengertian diatas tentang hak milik disini berarti dia kuat tetapi tidak mutlak, selanjutnya empunya hak milik hanya 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 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. Politik Hukum Pertanahan Pasca Berlakunya UUPA

Politik hukum secara umum adalah kebijakan hukum (legal policy) dari Pemerintah yang akan atau telah dilaksanakan secara nasional dan memberikan pengaruh yang signifikan terhadap perkembangan atau arah hukum yang berlaku di suatu negara. Politik hukum mempunyai ruang lingkup : pertama, pembangunan hukum yang berintikan pembuatan dan

pembaharuan terhadap materi-materi hukum agar dapat sesuai dengan kebutuhan; kedua, pelaksanaan hukum, termasuk penegasan fungsi lembaga dan pembinaan para penegak hukum.

Adapun politik hukum agraria yaitu kebijakan dari Pemerintah yang berkuasa di bidang agraria dan karenanya mempengaruhi arah perkembangan hukum agraria yang sedang berlaku. Mengingat politik agraria merupakan kebijakan Pemerintah, maka kebijakan tersebut akan dipengaruhi oleh kebijakan makro perekonomian. Politik agraria yang sudah ditetapkan agar mempunyai kekuatan mengikat, kekuatan pemaksa (*enforcement*), dan sekaligus mempunyai legalitas yang kuat, perlu dirumuskan dalam bentuk peraturan hukum.

Pada saat indonesia merdeka, politik pertanahan indonesia berubah atau bergeser pada konstiusionalitas yang terdapat pada UUD pasal 33 ayat 3 yaitu Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Untuk bisa memayungi pasal 33 ayat 3 tersebut maka dibuatkanlah UUPA No 5 tahun 1960. Kebijakan tersebut dimaksudkan sebagai alat untuk mencapai kemakmuran rakyat hal ini dapat kita lihat dalam tujuan UUPA yang tercantum dalam penjelasan UUPA.

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

PPUU Cipta Kerja merupakan sebuah kumpulan peraturan dari berbagai macam peraturan lainnya, dan mengatur atau merubah beberapa pasal yang berada di undang-undang lainnya, dan ada juga beberapa materi muatan yang berada dalam undang-undang cipta kerja atau omnibus law menciptakan sebuah norma baru atau aturan yang baru seperti perseroan perorangan, hak pengelolaan, ruang atas tanah dan ruang bawah tanah.

Pada pasal 146 menyebutkan bahwa tanah atau ruang yang memiliki bentuk pada ruang atas tanah atau ruang bawah tanah dapat digunakan untuk meakukan sebuah kegiatan tertentu dengan diberikan alas hak, alas

hak yang diberikan yaitu; hak guna bangunan, hak pakai, dan hak pengelolaan. Disini timbul pertanyaan mengapa hanya diberikan beberapa alas hak seperti yang disebutkan diatas, mengapa tidak diberikan alas hak hak milik, karena di beberapa negara eropa ruang bawah tanah selain digunakan untuk perkantoran, parkir, fasilitas umum, juga digunakan sebagai tempat tinggal atau rumah.

5. Teori Tanggung Jawab Negara.

Konstitusi kita Pasal 28 H yang berbunyi “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.” Disini penulis hanya ingin menggaris bawahi satu pokok saja tentang bertempat tinggal yang berkaitan dengan tema atau judul yang diambil penulis. Tanah di indonesia semenjak berlakunya UUPA juga masih berlaku dualisme hukum tanah (yakni hukum tanah adat) selama tanah adat masih ada pemerintah harus menghormati hak-hak masyarakat adat.

Pemerintah harus menjamin kepastian tanah agar masyarakat kita memperoleh tempat tinggal dan kehidupan yang layak. Apabila kita melihat dari perspektif teori tanggung jawab negara yang berkaitan dengan taanah tidak bisa lepas dari amanah konstitusi kita Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945, yang berhubungan dengan hak menguasai negara atas bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya sebesar-besarnya digunakan untuk kemakmuran rakyat.

Secara filosofis Pasal 33 ayat (3) tersebut secara tersirat adanya keinginan dalam pembentuk UUD 1945 untuk memakmurkan rakyat, karena tanah merupakan hak rakyat indonesia untuk dipergunakan demi kepentingan dan kemakmuran rakyat. Maka dari itu dijadikan dasar bahwa pemerintah berwenang mengatur tentang penggunaan dan pperuntukan tanah dengan baik dan tidak mementingkan kepentingan individu maupun golongan tertentu tetapi kepentingan seluruh rakyat indonesia tanpa

terkecuali. Jadi pemerintah sebagai tombak negara harus bijak dan bertanggung jawab dalam membuat kebijakan yang berkaitan dengan tanah demi terwujudnya keadilan bagi seluruh warga negara Indonesia.

Hans Kelsen di dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyebutkan seseorang bertanggung jawab secara hukum atas apa yang telah diperbuat, yakni bahwa dia harus siap menerima sanksi dalam hal perbuatan yang dilakukannya melanggar hukum. Tanggung jawab negara merupakan kewajiban untuk melakukan perbaikan yang timbul dari kesalahan suatu negara untuk mematuhi kewajiban hukum berdasarkan hukum. (Kuswanto, 2021)

Dalam tanggung jawab negara terdapat dua istilah penting yang terdapat dalam hukum administrasi negara yaitu *responsibility* dan *liability*. *Responsibility* sebagai tanggung jawab, dan *liability* sebagai tanggung gugat. Menurut Goldie, perbedaan dua istilah mendasar tersebut mempunyai peran masing-masing, *responsibility* atau tanggung jawab diperuntukan sebagai kewajiban (*duty*), atau menunjukkan pada standar pemenuhan suatu peran sosial yang ditetapkan oleh sistem hukum tertentu, sedangkan *liability* atau tanggung gugat diperuntukan sebagai konsekuensi dari suatu kesalahan atau kegagalan tindakan pemerintah dalam melaksanakan kewajibannya adengan kata lain telah gagal memenuhi kriteria atau standar tertentu yang telah ditetapkan.

Dalam hal ini bila berkaitan dengan penelitian penulis bahwa negara wajib menjamin kepastian, dan peruntukan tanah untuk kehidupan dan kemakmuran rakyat Indonesia, pengaturan ruang bawah tanah telah terjadi kekosongan hukum karena negara hanya menyebutkan sebatas bumi dan dibawah bumi tetapi tidak menyebutkan jenis hak, peruntukan, dan lain sebagainya mengingat bahwa tanah semakin berkembangnya zaman, teknologi, dan penduduk semakin sedikit ketersediaan tanah.

7. Asas Horizontal Dalam Hak Ruang Bawah Tanah

Dahulu masa sebelum terbitnya UUPA presiden pertama Indonesia memiliki program terkait pertanahan. Ada enam (6) program yang dicetuskan oleh presiden Soekarno pada waktu itu yaitu; *Landerform*; Redistribusi; *Land planning*; *Land dus*; *Absente*; Gadai.

Ada pendapat bahwa istilah *land planning* tersebut kurang pantas apabila dikaitkan dengan hukum agraria nasional karena objek dari hukum agraria itu sendiri yaitu meliputi bumi, air, ruang angkasa dan yang terkandung didalamnya, sedangkan tanah/*land* merupakan salah satu objek dari bumi yang termasuk dalam hukum agraria. Dengan berpegang pada objek hukum agraria maka kata atau istilah yang lebih cocok untuk digunakan yaitu, tata guna agraria atau *agrarian use planning*. Tata guna agraria atau *agrarian use planning* meliputi *land use planning* (tata guna tanah), *water use planning* (tata guna air), dan *air use planning* (tata guna ruang angkasa) (Mustofa & Suratman, 2013). Hal ini lebih pas karena sesuai dengan amanat konstitusi kita pasal 33 ayat 3 UUD 1945.

Selama ini belum ada aturan yang jelas terkait pemanfaatan ruang bawah tanah karena UUPA tidak mengatur secara rinci maupun jelas, kewenangan terkait penggunaan ruang bawah tanah kembali diserahkan kepada daerah masing-masing. 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 wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan dan memelihara kelangsungan hidupnya sedangkan pada pasal 1 angka 7 ruang bawah tanah atau ruang dalam bumi adalah ruang di bawah permukaan tanah yang menjadi tempat manusia beraktivitas. Peruntukan dari bawah tanah mulai diperlukan karena semakin hari makin bertambah orang namun tanah makin terbatas.

Pemanfaatan ruang bawah tanah juga harus memperhatikan rencana ruang dan tata wilayah (RTRW). Ruang tanah sendiri dibedakan menjadi dua ada ruang bawah tanah yang dangkal dan ruang bawah tanah yang dalam. Ruang bawah tanah dangkal yaitu ruang bawah tanah yang memiliki kedalaman hingga 10 meter ke bawah bumi atau ruang permukaan bawah tanah yang dalamnya sampai dengan 10 meter, sedangkan ruang bawah tanah yang dalam yaitu yang memiliki kedalaman lebih dari 10 meter kebawah atau ruang bawah tanah yang permukaannya lebih dari 10 meter dengan mempertimbangkan batas kemampuan teknologi dalam pemanfaatan ruang bawah tanah tersebut sesuai dengan batas-batas ketentuan peraturan perundang-undangan.

Menteri pekerjaan umum mengeluarkan pedoman teknis tentang pekerjaan ruang bawah tanah yaitu peraturan menteri pekerjaan umum (PERMEN PU) Nomor 02/PRT/M/2014 tentang pedoman pemanfaatan ruang dalam bumi. Dalam pasal 1 angka 2 disebutkan bahwa ruang dalam bumi yaitu ruang yang berada dibawah tanah yang dimiliki atau dibuat untuk kegiatan manusia, sedangkan pada pasal 1 angka 3 nya disebutkan berbagai macam bentuk penggunaan ruang dibawah bumi yang digunakan untuk kegiatan manusia. Namun kita sama-sama mengetahui bahwa peraturan menteri ini tidak termasuk dalam kategori UU tentang pembentukan peraturan perundang-undangan sehingga tidak memiliki daya ikat yang sempurna dan hanya bisa dipakai sebagai pertimbangan saja.

Pada halaman-halaman sebelumnya penulis menyebutkan tentang asas horizontal yang berkaitan dengan UUPA, menurut penulis ada baiknya mengulas sedikit tentang apa itu asas hukum.

Menurut Paul Scholten ada asas hukum yang berlaku secara umum tidak terikat pada waktu dan tempat asas hukum umum tersebut yaitu; (Mertokusumo, 2008)

- a. Asas kepribadian;
- b. Asas persekutuan;

- c. Asas kesamaan;
- d. Asas kewibawaan;
- e. Asas pemisahan antara baik dan buruk.

Empat asas pertama menurut Paul Scholten terdapat dalam segala aspek sistem hukum, tidak ada sistem hukum yang tidak mengenal empat asas hukum umum tersebut. Masing-masing dari empat asas hukum yang disebutkan pertama ada kecenderungan untuk menonjol dan mendesak yang lain. Masyarakat atau masa tertentu lebih menghendaki yang satu daripada yang lainnya. Kaedah hukum adalah pedoman tentang apa yang seyogyanya dilakukan dan apa yang seyogyanya tidak dilakukan, hal ini berarti bahwa pemisah antara yang baik dan yang buruk. Dalam asas kepribadian manusia menginginkan adanya kebebasan individu. Asas kepribadian itu menunjukkan pada pengakuan kepribadian manusia, bahwa manusia itu subyek hukum, penyanggah hak dan kewajiban. Dalam asas persekutuan yang dikehendaki adalah persatuan, kesatuan dan cinta kasih, keutuhan masyarakat. Asas kesamaan menghendaki adanya keadilan dalam arti setiap orang memperoleh hak yang sama atau melakukan atau meletakkan sesuatu pada tempatnya, setiap orang sama dihadapan hukum (*equality before the law*). Perkara yang sama atau sejenis harus diputus yang sama juga (*similia similibus*). Keadilan merupakan realisasi asas kesamaan ini, sedangkan asas kewibawaan memperkirakan adanya ketidak samaan. (Mertokusumo, 2008)

Prinsip horizontal pada hak ruang dasar tanah, ialah asas pemisahan antara apa yang terdapat di tanah serta gedung bersama tanaman- tanaman serta yang lainnya, beda dengan prinsip perlekatan ataupun *acesie* tanah, gedung, tumbuhan serta yang lainnya ialah satu kesatuan. Dari sinilah persoalan apakah dapat dengan keberlakuannya asas ini jadi pedoman buat menerbitkan hak terkini semacam hak milik serta hak- hak lainnya yang ada dalam UUPA, yang kedepannya semacam rumah susun yang dapat mencuat hak- hak yang semacam telah diterangkan di UUPA.

Kepala Pusat Data, Informasi dan Hubungan Masyarakat Badan

Nasional Penanggulangan Bencana (BNPB) Sutopo Purwo Nugroho mengatakan rumah-rumah di Indonesia kebanyakan belum dirancang untuk tahan gempa, Menurut Sutopo, selain belum membangun rumah yang tahan gempa, masyarakat Indonesia masih lemah dalam menyelamatkan diri karena tidak pernah melakukan latihan secara rutin. "Bagaimana bisa selamat kalau tidak tahu cara menyelamatkan diri karena tidak pernah latihan, Karena itu, kata Sutopo, belajar dari pengalaman beberapa kejadian gempa, ia menilai hal itu seharusnya menjadi perhatian pemerintah daerah agar membuat aturan supaya bangunan-bangunan di wilayahnya dibuat tahan gempa. "Keterbatasan pasti ada, misalnya pemahaman tukang bangunan yang terbatas. Karena itu perlu diadakan pelatihan-pelatihan bagi pekerja konstruksi. Semua pedomannya sudah ada dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. (tempo, 2018)

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 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.

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Perkembangan jaman dan teknologi yang cepat dan terbatasnya lahan yang ada maka sudah waktunya untuk mengatur tentang hak ruang bawah tanah, 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).

Aturan mengenai ruang bawah tanah bisa memunculkan hak baru,

tidak serta merta pakai alas hak yang ada dikarenakan sifatnya ruang bawah tanah itu merupakan hal baru yang belum pernah terjadi sebelumnya, tentunya dengan memikirkan pemakaian lahan, standar operasionalnya, dan RTRW suatu wilayah.

B. Saran

Perlu adanya pengaturan lebih lanjut yang secara khusus membahas tentang hak ruang bawah tanah atau perlunya merevisi UUPA agraria untuk melengkapi dan sebagai payung hukum atas hak atas ruang bawah tanah atau bumi, air, dan ruang angkasa yang sesuai dengan amanat konstitusi negara Indonesia pasal 33 ayat 3 UUD 1945.

Perlu adanya memberikan peraturan yang lebih jelas untuk pemanfaatan ruang bawah tanah karena peraturan yang ada sekarang tidak mengatur secara komprehensif atau lengkap untuk pengelolaan ruang bawah tanah, bisa saja dilimpahkan kepada daerah sebagai asas otonomi daerah dengan dibuatnya perda sebagai payung hukum untuk pembangunan hak atas ruang bawah tanah. Atas ruang bawah tanah yang sudah ada yaitu dengan dipersamakannya hak atas apa yang ada di atas bumi, seharusnya cukup menjadi pelajaran bagi pemerintah untuk memperbaharui hukum agraria atau hukum tanah nasional kita.

DAFTAR RUJUKAN

- Abdurrahman. (1978). Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Pembebasan Tanah Di Indonesia Dalam Rangka Hankamnas, Pembangunan Pada Seminar Hukum Pertanahan. In *HKTI*. Jakarta.
- Agustina, M. S. A., & Hakim, A. R. (2025). Tinjauan Yuridis Tentang Royalty Hak Cipta Sebagai Harta Bersama Setelah Perceraian. *Yustitiabelen*, 11(1), 74–84. <https://doi.org/https://doi.org/10.36563/yustitiabelen.v11i1.1397>
- Harsono, B. (2008). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya*. Jakarta: Djambatan.

- Kamus Besar Bahasa Indonesia Online (Agraria); (2022). Retrieved January 3, 2022, from <https://kbbi.web.id/agraria>
- Kuswanto, H. (2021). *Hukum Pertanahan Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Bersertifikat*. Klaten: Lakeisha.
- Liechfield, N. (1980). *Haim, Land Policy In Planning*. London: George Allen & Unwin Ltd.
- Marzuki, P. M. (2016). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Mertkosumo, S., & Ismail, N. (1984). *Materi Pokok 6 Tata Guna Tanah*. Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada.
- Mertokusumo, S. (2008). *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty.
- Mustofa, & Suratman. (2013). *Penggunaan Hak Atas Tanah Untuk Industri*. Jakarta: Sinar Grafika.
- No Title. (n.d.). Universitas Medan Area. Retrieved from http://repository.uma.ac.id/bitstream/123456789/717/5/121803015_file 5.pdf
- Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja.
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- Santoso, U. (2009). *Hukum Agraria Dan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Septia Kisedi Putri, S. (2021). Siapkah Indonesia untuk Mengimplementasi Penggunaan Hak Atas Ruang Baik di Bawah Tanah Maupun di Atas Tanah Sebagaimana yang Tercantum dalam Pasal 146 Ayat (1) UU Cipta Kerja? Sumber: Siapkah Indonesia untuk Mengimplementasi Penggunaan Hak Atas Ruang Baik. Retrieved July 4, 2025, from <https://kliklegal.com/siapkah-indonesia-untuk-mengimplementasi-penggunaan-hak-atas-ruang-baik-di-bawah-tanah-maupun-di-atas-tanah-sebagaimana-yang-tercantum-dalam-pasal-146-ayat-1-uu-cipta-kerja/>
- Sufi, F. P., & Sesung, R. (2017). PEMISAHAN JABATAN PEJABAT UMUM DI INDONESIA. *Perspektif*, 22(3), 192. <https://doi.org/10.30742/perspektif.v22i3.629>
- tempo. (2018). BNPB Kontruksi Rumah Di Indonesia Belum Dirancang Tahan Gempa. Retrieved from

<https://nasional.tempo.co/read/1115057/bnpb-konstruksi-rumah-di-indonesia-belum-dirancang-tahan-gempa/full&view=ok>

Tobing, L. (2015). Jangka Waktu Hak Pakai atas Hak Milik. Retrieved July 8, 2025, from <https://www.hukumonline.com/klinik/a/jangka-waktu-hak-pakai-atas-hak-milik-lt55b823d33f37f/>

Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Wibowo, S. E. (2018). Memahami Makna Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Perihal Penguasaan Oleh Negara Terhadap Sumber Daya Alam Comprehend The Meaning Of Article 33 Of The 1945 Constitution Of The Republic Of Indonesia On State Authority Over Natural Resources. *Jurnal Legislasi Indonesia*, 12(4), 1–57.