



ASPEK HUKUM ACARA PERDATA DALAM PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS PEMANFAATAN RUANG BAWAH TANAH

Hamidah

Fakultas Hukum, Universitas Trunojoyo Madura, Indonesia

Email: hamieda056@gmail.com

Disubmit: 15-02-2024

Direview: 10-08-2024

Diterima: 04-09-2024

Abstract

The use of underground space is an alternative to overcome land limitations in urban areas. However, the regulation of rights to underground space has not been regulated, particularly in relation to its use as an object of collateral rights that are separate from rights to land above ground. Are rights to land in underground space included as criteria for collateral rights as objects of collateral? This legal research uses a normative legal research method, with a statute approach. The legal materials used are primary, secondary, and tertiary legal materials. The analysis of legal materials is carried out descriptively and analytically through a qualitative approach. The results of this legal research show that land rights in the underground space have the opportunity to be included as criteria for Mortgage Rights that are separate from land rights in the above-ground space, based on the provisions of Article 146 paragraph (1) and paragraph (4) of the Job Creation Law. However, the Land Law does not regulate land rights in underground spaces as separate objects of mortgage rights from land rights in above-ground spaces. Therefore, land rights in underground spaces can be used as separate objects of mortgage rights from land rights in above-ground spaces.

Keywords: Land Rights, Subsoil Rights, Encumbrances

Abstrak

Penggunaan ruang bawah tanah merupakan alternatif dalam rangka mengatasi keterbatasan lahan di daerah perkotaan. Namun, pengaturan hak atas ruang bawah tanah belum diatur khususnya terkait pemanfaatannya sebagai obyek Hak Tanggungan yang terpisah dari hak atas tanah pada ruang atas tanah. apakah hak atas tanah pada ruang bawah tanah masuk sebagai kriteria obyek Hak Tanggungan sebagai obyek jaminan. Penelitian hukum ini menggunakan metode penelitian hukum normatif, dengan pendekatan undang-undang (*statute approach*). Bahan hukum yang digunakan yaitu bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Serta analisa bahan hukum dilakukan secara deskriptif analitis melalui pendekatan kualitatif. Hasil penelitian hukum ini, menunjukkan bahwa hak atas tanah pada ruang bawah tanah berpeluang bisa masuk sebagai kriteria obyek Hak Tanggungan yang terpisah dari hak atas tanah pada ruang atas tanah, berdasarkan ketentuan Pasal 146 ayat (1) dan ayat (4) UU Cipta Kerja. Namun, UUHT tidak mengatur hak atas tanah pada ruang bawah tanah sebagai obyek Hak Tanggungan yang terpisah dari hak atas tanah pada ruang atas tanah. Oleh karena itu, hak atas tanah pada ruang bawah tanah bisa dijadikan obyek jaminan Hak Tanggungan yang terpisah dari hak atas tanah pada ruang atas tanah.

Kata Kunci: Hak Atas Tanah; Ruang Bawah Tanah; Hak Tanggungan.

Pendahuluan

Pengaturan mengenai kepemilikan tanah di Negara Indonesia secara umum diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut dengan UUD NRI Tahun 1945) jo. Pasal 2 jo. Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan UUPA), dimana menyatakan bahwa bumi, air serta kekayaan alam yang berada didalamnya dikuasai oleh Negara serta digunakan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat dan atas dasar hak menguasai dari Negara ditentukan jenis-jenis hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Dimana pihak-pihak tersebut mempunyai hak untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, begitu juga tubuh bumi dan air serta ruang yang berada diatasnya, sekedar dibutuhkan untuk keperluan yang berkaitan langsung dengan penggunaan tanah dalam batas menurut undang-undang serta peraturan hukum lain yang lebih tinggi¹.

Dalam ketentuan Pasal 16 ayat (1) UUPA disebutkan mengenai jenis-jenis hak atas tanah seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, serta hak hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan di tetapkan

dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 53. Dalam penjelasan tersebut UUPA telah mengatur mengenai jenis-jenis hak atas tanah baik dimiliki sendiri ataupun bersama dengan orang lain dan badan hukum. Berdasarkan huruf h pasal ini juga menyebutkan mengenai hak-hak lain yang akan diatur dengan undang-undang, karena apabila akan mengatur hak baru maka harus diatur dengan undang-undang². Serta hak-hak yang sifatnya sementara yang dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 53.

Perkembangan pembangunan yang berkelanjutan telah berimplikasi pada ketersediaan tanah diberbagai kota besar yang berada di Indonesia. Adanya ketersediaan tanah tidak bisa terpisahkan dari proses pembangunan, yang merupakan salah satu faktor penting pendukung pelaksanaan pembangunan. Keadaan tersebut menimbulkan kondisi yang tidak seimbang karena kebutuhan akan tanah yang semakin meningkat dan ketersediaan tanah yang tidak bertambah. Jika kondisi tersebut tetap berlanjut maka menyebabkan masalah terkait pemanfaatan tanah³.

Maka dari itu diperlukan sebuah kebijakan baru untuk mengatasi perkembangan kebutuhan tersebut. Oleh karena itu, penggunaan ruang bawah tanah kemudian muncul untuk menjadi solusi tercepat dalam menanggulangi keterbatasan tanah tersebut. Khususnya bagi para pengembang dibidang

¹ Sapto Hermawan, Dan Supid, and Arso Hananto, "Pengaturan Ruang Bawah Tanah Berdasarkan Prinsip Agraria Nasional," *Pandecta Research Law Journal* 16, no. 1 (June 2021): 28, <https://doi.org/10.15294/PANDECTA.V16I1.26259>.

² Trie Sakti, "Aspek Yuridis Dan Implikasi Hak Guna Ruang Atas Dan Bawah Tanah," March 2020, 50, <https://doi.org/10.31227/osf.io/k83zg>.

³ Erlina Erlina, "ASPEK YURIDIS ATAS PENDIRIAN BANGUNAN DI RUANG BAWAH TANAH," *Jurisprudentie : Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah Dan Hukum* 5, no. 1 (June 2018): 88, <https://doi.org/10.24252/jurisprudentie.v5i2.5402>.

pembangunan properti yaitu seperti mall, perhotelan, apartemen, serta jalur transportasi⁴. Namun kebijakan baru tersebut tentunya memerlukan dukungan hukum, untuk memastikan pelaksanaannya dapat membawa kepastian hukum bagi para pihak.

Mengenai pemanfaatan hak atas tanah pada ruang atas tanah serta ruang bawah tanah kemudian pengaturannya berada dalam Undang-Undang Cipta Kerja yang kemudian menjadi konsep baru yang selama ini belum diperkenalkan dalam undang-undang pertanahan. Pemberian Hak atas Tanah atau Hak Pengelolaan pada Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah diatur dalam Bagian Keempat Pertanahan Paragraf 4 Pasal 146 dan Pasal 147 Undang-Undang No. 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (selanjutnya disebut dengan UUCK atau UU Cipta Kerja).

Pasal 146 dan 147 menyatakan bahwa:

- (1) Tanah atau ruang yang terbentuk pada ruang atas tanah dan/atau ruang bawah tanah dan digunakan untuk kegiatan tertentu dapat diberikan hak guna bangunan, hak pakai, atau hak pengelolaan.
- (2) Batas kepemilikan tanah pada ruang atas tanah oleh pemegang hak atas tanah diberikan sesuai dengan koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan, dan rencana tata ruang yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (3) Batas kepemilikan tanah pada ruang bawah tanah oleh pemegang hak atas tanah diberikan sesuai dengan batas kedalaman pemanfaatan yang diatur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Penggunaan dan pemanfaatan tanah pada ruang atas tanah dan/atau ruang bawah tanah oleh pemegang hak yang berbeda dapat diberikan hak guna bangunan, hak pakai, atau hak pengelolaan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai penggunaan tanah pada ruang atas tanah dan/atau ruang bawah tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) diatur dalam Peraturan Presiden. Pasal 147 Tanda bukti hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun, hak pengelolaan, dan hak tanggungan, termasuk akta peralihan dan pembebanan hak atas tanah serta dokumen lainnya yang berkaitan dengan tanah dapat berbentuk elektronik⁵.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 146 ayat (5) UU Cipta Kerja, ketentuan tersebut akan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Presiden, namun pada kenyataannya sampai sekarang tidak ada peraturan lebih lanjut dalam bentuk Peraturan Presiden. Selain itu, peraturan Hak atas Tanah atau Hak Pengelolaan pada Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah juga diatur dalam Bab VI Pasal 74 sampai dengan Pasal 83 Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

⁴ Ismail Alrip and Kadarudin Kadarudin, "PROBLEMATIKA PENGGUNAAN RUANG BAWAH TANAH DARI ASPEK YURIDIS," *HERMENEUTIKA: Jurnal Ilmu Hukum* 5, no. 2 (August 2021): 407, <https://doi.org/10.33603/hermeneutika.v5i2.5938>.

⁵ Lihat Pasal 146 dan Pasal 147 Republik Indonesia, "Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang" (2023).

(selanjutnya disebut dengan PP 18/2021). Peraturan pemerintah ini pada dasarnya ialah salah satu peraturan turunan dari Undang-Undang Cipta Kerja, dalam Pasal 1 angka (5) dan angka (6) PP No. 18/2021 menyatakan bahwa Ruang Atas Tanah dan atau Ruang Bawah Tanah adalah ruang yang berada di atas dan atau di bawah permukaan tanah yang digunakan untuk kegiatan tertentu yang penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatannya terpisah dari penguasaan, pemilikan, penggunaan serta pemanfaatan pada bidang tanah. Dalam UU Cipta Kerja dan PP No. 18/2021 sama-sama menyatakan bahwa Hak atas Tanah atau Hak Pengelolaan pada Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah dapat diberikan Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.

Praktik pemanfaatan ruang bawah tanah merupakan alternatif dalam rangka memenuhi kebutuhan lahan untuk berbagai kegiatan, khususnya diberbagai kota besar yang berada di Indonesia, seperti bangunan gedung di Surabaya yang memiliki basement contohnya grand city, museum bawah tanah yang ada di alun alun Kota Surabaya yang mana bangunan tersebut dibangun di ruang bawah tanah, pembangunan mass rapid transit (subway), blok m mall di Jakarta, dan karebosi link Makassar yang merupakan pusat perbelanjaan serta area parkir bawah tanah pusat perbelanjaan⁶.

Di Indonesia hukum tanah yang berlaku sampai sekarang masih tetap memberlakukan hukum tanah adat. Dalam hukum tanah adat tidak mengenal namanya lembaga jaminan hak atas tanah yang sekarang dikenal dengan Hak Tanggungan

atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Di dalam hukum tanah adat hanya mengenal transaksi-transaksi yang berobyek hak atas tanah baik yang mempunyai sifat sementara maupun tetap, seperti jual beli, tukar- menukar, gadai- menggadai, dan lain sebagainya. Hak jaminan atas tanah hanya dikenal dalam hukum tanah Barat atau Eropa, yaitu dalam *Burgerlijk Wetboek (BW)* yang mengaturnya dalam Buku II Tentang Hak Jaminan Atas Tanah Melalui Hipotek⁷.

Di dalam UUPA ini pemerintah memandang penting adanya lembaga jaminan hak atas tanah berupa Hak Tanggungan maka pemerintah membuat Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut dengan UUHT). Istilah Hak Tanggungan sebagai hak jaminan yang dilahirkan oleh UUPA. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan, sedangkan jaminan itu diartikan tanggungan atas pinjaman yang diterima⁸.

Hak Tanggungan menurut Pasal 1 angka (1) UUHT menyatakan bahwa:

Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang

⁶ Hermawan, Supid, and Hananto, "Pengaturan Ruang Bawah Tanah Berdasarkan Prinsip Agraria Nasional."

⁷ H.M Arba and Diman Ade Mulada, *Hukum Hak Tanggungan Hak Tanggungan Atas Tanah Dan*

Benda-Benda Di Atasnya, 1th ed. (Jakarta: Sinar Grafika, n.d.), 1.

⁸ Arba and Mulada, *Hukum Hak Tanggungan Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda-Benda Di Atasnya*.

diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain⁹.

Subjek pemegang Hak Tanggungan dalam UUHT terdapat dalam ketentuan Pasal 8 dan Pasal 9 yaitu pihak pemberi dan pemegang Hak Tanggungan. Dalam UUPA pengaturan mengenai obyek Hak Tanggungan dapat dilihat dalam beberapa ketentuan pasal yaitu Pasal 25, 33, 39 dan Pasal 51. Sedangkan dalam UUHT pengaturan mengenai obyek Hak Tanggungan bisa ditemui dalam ketentuan Pasal 4. Dalam UUPA dan UUHT menyatakan bahwa hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. Selanjutnya, dalam UUHT Hak Pakai pun kemudian ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan, yaitu Hak Pakai atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar serta menurut sifatnya dapat dipindahtangankan¹⁰.

Pengaturan mengenai tanah yang terdapat pada UUPA berasal dari hukum tanah adat¹¹. Penganutan prinsip pemisahan horizontal dalam hukum agraria nasional sudah sejak awal sebagai konsekuensi dibangunnya hukum agrarian nasional yang didasarkan pada hukum adat¹². Prinsip pemisahan horizontal adalah prinsip yang memisahkan kepemilikan tanah dengan bangunan, tanaman atau benda yang ada diatasnya. Dengan berlakunya prinsip

pemisahan horizontal ini dimungkinkan subjek pemegang hak atas tanah berbeda dengan subjek pemegang bangunan, tanaman atau benda yang ada diatas tanahnya. Dalam Hak Tanggungan yang merupakan suatu bentuk jaminan untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan hak mendahului berupa obyek jaminan, yaitu hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam UUPA yang menerapkan prinsip yang sebaliknya yaitu prinsip perlekatan.

Pengaturan mengenai Hak Tanggungan diatur dalam UUHT, pada judul undang-undang ini dapat ditarik kesimpulan bahwa undang-undang tersebut mengatur segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah, bahwa yang diatur dalam UUHT tidak hanya tentang pembebanan hak atas tanah akan tetapi juga mencakup benda-benda lain yang sebenarnya bukan tanah. Sehingga Pasal 1 angka (1) tersebut menyebutkan kalimat, “. . . berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu,”¹³

Bunyi kalimat tersebut bisa disimpulkan bahwa UUHT menganut prinsip perlekatan, yang artinya bangunan dan benda atau tanaman yang terletak diatas tanah merupakan satu kesatuan dengan tanah, serta merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu, pengertian hak atas tanah juga meliputi

⁹ Lihat Pasal 1 Ayat (1) Republik Indonesia, “Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah” (1996).

¹⁰ Indonesia.

¹¹ Rizka Ananda Alyan, “KEDUDUKAN PRINSIP PEMISAHAN HORIZONTAL DALAM MELINDUNGI KREDITUR ATAS OBJEK JAMINAN BERUPA BANGUNAN,” *Jurnal Paradigma: Jurnal Multidisipliner Mahasiswa Pascasarjana Indonesia* 4, no. 1 (August 2023): 30, <https://doi.org/10.22146/JPMMP.V4I1.77744>.

¹² Sri Harini Dwiyaatmi, “Asas Pemisahan Horizontal (Horizontale Scheiding Beginsel) Dan Asas Perlekatan (Verticale Accessie) Dalam Hukum Agraria Nasional,” *Refleksi Hukum Jurnal Ilmu Hukum* 5, no. 1 (2020): 125–144. hlm. 142

¹³ Sri Harini Dwiyaatmi, “ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL (HORIZONTALTALE SCHEIDING BEGINSSEL) DAN ASAS PERLEKATAN (VERTICALE ACCESSIE) DALAM HUKUM AGRARIA NASIONAL,” *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum* 5, no. 1 (October 2020): 142, <https://doi.org/10.24246/jrh.2020.v5.i1.p125-144>.

kepemilikan bangunan serta benda atau tanaman yang berada diatas tanah tersebut, kecuali diperjanjikan sebaliknya dengan pihak lain. Sedangkan UUPA mengakui hukum adat sebagai sumber pembentukannya dalam hal ini yang digunakan adalah prinsip pemisahan horizontal¹⁴.

Dalam konsideran dan ketentuan dalam Pasal 4 UUHT menjelaskan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, serta Hak Guna Bangunan yang telah ditetapkan sebagai obyek Hak Tanggungan dalam UUPA sebagai hak atas tanah yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Selain hak atas tanah sebagaimana tersebut, kemudian dalam UUHT Hak Pakai yang diberikan atas Tanah Negara yang wajib didaftarkan serta menurut sifatnya bisa dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan. Hal ini merupakan penyesuaian ketentuan UUPA dalam perkembangannya serta kebutuhan masyarakat akan Hak Pakai itu sendiri.

Dalam hal pemberian hak atas tanah atau Hak Pengelolaan pada ruang bawah tanah menurut UU Cipta Kerja bisa diberikan hak, ketika bisa diberikan hak maka merujuk pada Pasal 4 UUHT mengenai hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, serta Hak Pakai atas Tanah Negara. Selanjutnya, ruang bawah tanah menurut Pasal 146 ayat (1) dan ayat (4) UU No. 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja menyatakan bahwa:

- (1) Tanah atau ruang yang terbentuk pada ruang atas tanah dan/atau ruang bawah tanah dan digunakan untuk kegiatan tertentu dapat diberikan hak guna bangunan, hak pakai, atau hak pengelolaan.
- (4) Penggunaan dan pemanfaatan tanah pada ruang atas tanah dan/atau ruang bawah tanah oleh pemegang hak yang berbeda dapat diberikan hak guna bangunan, hak pakai, atau hak pengelolaan¹⁵.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 146 ayat (1) dan ayat (4) UU Cipta Kerja tersebut, ruang bawah tanah bisa diberikan hak yang terpisah dan dapat dipunyai oleh pemegang hak yang berbeda dari hak atas tanah pada ruang atas tanah. Namun ketentuan Pasal 4 UUHT yang mengatur mengenai hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan, didalam UUHT hak atas tanah pada ruang bawah tanah tidak diatur sebagai hak atas tanah yang bisa dibebani dengan Hak Tanggungan yang terpisah dari hak atas tanah pada ruang atas tanah. Karena sebelum berlakunya UU Cipta Kerja pemanfaatan ruang bawah tanah sebagai obyek Hak Tanggungan didalam UUHT menjadi satu kesatuan dengan ruang yang berada diatas permukaan bumi diatasnya. Sebagaimana dalam Penjelasan Umum angka 6 UUHT menyatakan bahwa, “Sedangkan bangunan yang menggunakan ruang bawah tanah, yang secara fisik tidak ada hubungannya dengan bangunan yang ada di atas permukaan bumi di atasnya, tidak termasuk dalam pengaturan ketentuan mengenai Hak Tanggungan menurut Undang-undang

¹⁴ Muchammad Rizal Jiwandono, Moh. Ali, and Herowati Poesoko, “MAKNA PEMBEBANAN BANGUNAN DIBAWAH TANAH PADA HAK TANGGUNGAN,” *JURNAL LAWNESIA (Jurnal Hukum Negara Indonesia)* 1, no. 2 (December 2022): 203.

¹⁵ Indonesia, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang Undang.

ini”.¹⁶ Sedangkan setelah berlakunya UU Cipta Kerja ruang bawah tanah bisa diberikan hak atas tanah yang terpisah dari hak atas tanah pada ruang atas tanah.

Sehingga karena tidak adanya pengaturan mengenai status hukum hak atas tanah pada ruang bawah tanah sebagai obyek Hak Tanggungan yang terpisah dari hak atas tanah pada ruang atas tanah yang diatur didalam UUHT, sebagaimana ketentuan dalam Penjelasan Umum angka 6 UUHT. Oleh karena itu, terdapat kekosongan hukum didalam UUHT, maka dari itu perlunya sebuah landasan hukum atas pemanfaatan hak atas ruang bawah tanah sebagai obyek Hak Tanggungan yang terpisah dari hak atas tanah pada ruang atas tanah yang saat ini tidak diatur didalam UUHT. Mengingat semakin banyaknya kebutuhan pemanfaatan hak atas ruang bawah tanah untuk berbagai kepentingan, sehingga muncul urgensi untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat dalam pemanfaatan hak atas ruang bawah tanah, termasuk kemungkinannya dijadikan sebagai obyek Hak Tanggungan yang terpisah dari hak atas tanah pada ruang atas tanah.

Meskipun UU No. 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja memperluas pengaturan mengenai hak atas ruang bawah tanah. Maka penerapan hak atas tanah pada ruang bawah tanah sebagai obyek Hak Tanggungan yang terpisah dari hak atas tanah pada ruang atas tanah, memerlukan pengaturan lebih lanjut dan jelas antara ketentuan yang diatur dalam UUHT dan UU Cipta Kerja untuk mengakomodir perkembangan saat ini. Untuk itu penelitian

ini mengkaji mengenai hak atas tanah pada ruang bawah tanah sebagai obyek Hak Tanggungan yang terpisah dari hak atas tanah pada ruang atas tanah yang bersumber dari Undang-Undang Hak Tanggungan dan Undang-Undang Cipta Kerja.

Penelitian ini menggunakan Penelitian Hukum Normatif¹⁷, dengan Pendekatan Undang-Undang dan sumber bahan hukum yang terbagi menjadi sumber bahan Primer yang terdiri dari beberapa Peraturan perundang-undangan¹⁸ dan Sumber Bahan Hukum Sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan dokumen-dokumen resmi serta Bahan Hukum Tersier yang sifatnya memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Kemudian Analisa bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan secara deskriptif analitis¹⁹, maka analisis bahan hukum yang dipergunakan adalah analisis secara pendekatan kualitatif terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder²⁰.

Pembahasan

A. Pengaturan Hukum Tentang Hak Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah

Sepanjang tahun 2013, pemantauan Pengaturan hukum mengenai hak atas tanah di Indonesia berada pada Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Undang-undang tersebut kemudian menjadi dasar utama dalam pembentukan hukum pertanahan nasional dengan memberikan kerangka hukum

¹⁶ Indonesia, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

¹⁷ Bachtiar, *Mendesain Penelitian Hukum*, 1th ed. (Yogyakarta: Deepublish Publisher, 2021), 41.

¹⁸ Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2019).

¹⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Revisi (Ce (Jakarta: Kencana, 2023).

²⁰ Dyah Ochtorina Susanti and A'an Efendi, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, ed. Maya Sari (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), 11.

untuk penguasaan, kepemilikan, serta penggunaan tanah. Hal tersebut bertujuan untuk menjamin kepastian hukum, keadilan, dan keberlanjutan dalam pemanfaatan sumber daya agraria secara optimal, sesuai amanat dari Pasal 33 ayat (3) UUD NRI yang menjelaskan perihal sumber daya agraria yang dipergunakan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat.

Hak atas tanah bukan hanya istilah hukum, namun juga merupakan konsep hukum dengan pernyataan hukum, yang dapat dipahami dari tiga sudut pandang, yaitu hukum agraria, administrasi, dan perdata²¹. Hak untuk memiliki tanah adalah salah satu hak asasi manusia yang dilindungi oleh hukum nasional, seperti dijelaskan pada Pasal 28 H ayat (4) UUD NRI Tahun 1945 bahwa, “Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun”.²² Selanjutnya, dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 juga menjelaskan bahwa, “Bumi, dan air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya di kuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat”.²³ UUPA telah mengatur hak atas tanah, akan tetapi tidak memberikan pengertian mengenai hak atas tanah. Dalam ketentuan Pasal 4 ayat (1) UUPA hanya menyebutkan bahwa, “Atas dasar hak menguasai negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas

permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.²⁴ Dengan demikian, hak atas tanah merupakan kewenangan yang diberikan kepada pemegang haknya agar dapat mempergunakan serta memperoleh manfaat pada tanah yang menjadi haknya. Kata "menggunakan" mengacu pada penggunaan tanah sebagai keperluan mendirikan bangunan, seperti hotel. Kemudian kata "mengambil manfaat" mengacu pada penggunaan tanah sebagai kebutuhan pertanian, perkebunan, perikanan, dan peternakan²⁵.

Berdasarkan penjelasan diatas, dapat diambil kesimpulan bahwa hak atas tanah merupakan hak yang memberikan wewenang untuk menggunakan tanah sesuai dengan sifat dan kemampuannya. Makna "sesuai dengan sifat dan kemampuannya" adalah sifat dan kemampuan tanah yang menunjuk untuk digunakan. Sebagaimana Hak Guna Bangunan digunakan untuk mendirikan bangunan di atas sebidang tanah, Hak Guna Usaha digunakan untuk usaha-usaha pertanian, peternakan, dan perikanan, serta Hak Pakai dipergunakan baik untuk mendirikan bangunan ataupun untuk usaha-usaha pertanian²⁶. Selanjutnya, kewenangan hak atas tanah pada UUPA dijelaskan dalam ketentuan Pasal 4 ayat (2), bahwa hak atas tanah memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang

²¹ Nur Nafa Maulida Atlanta, Bayu Dwi Anggono, and Fendi Setyawan, “Pengelolaan Ruang Bawah Tanah Dalam Reformasi Hukum Pertanahan Di Indonesia,” *Syntax Idea* 4, no. 12 (December 2022): 1760, <https://doi.org/10.46799/syntax-idea.v4i12.2042>.

²² Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28 H ayat (4)

²³ Ibid. Pasal 33 ayat (3)

²⁴ Republik Indonesia, “Undang-Undang (UU) Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar

Pokok-Pokok Agraria,” Pub. L. No. LN. 1960/No. 104, TLN No. 2043, LL SETNEG : 17 HLM (1960), Pasal 4 Ayat (1).

²⁵ Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah* (Jakarta: Kencana, 2015), 16–17.

²⁶ Dwiyatmi, “ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL (HORIZONTAL SCHEIDING BEGINSSEL) DAN ASAS PERLEKATAN (VERTICALE ACCESSIE) DALAM HUKUM AGRARIA NASIONAL.”

bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi. Hak atas tanah adalah suatu hubungan hukum antara individu atau badan hukum dengan sebidang tanah yang memberikan kewenangan untuk menggunakan tanah yang bersangkutan. Menurut Prof. Boedi Harsono, tanah dalam arti yuridis menurut UUPA adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi, yang berbatas berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar²⁷. Dalam UUPA dimuat hak penguasaan atas tanah, menurut Prof. Boedi Harsono hak penguasaan atas tanah dapat didefinisikan sebagai kumpulan wewenang, kewajiban, dan larangan yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang diiliki. Salah satu hak penguasaan atas tanah adalah hak atas tanah. Hak atas tanah berasal dari hak negara untuk menguasai tanah²⁸.

Tanah dan Hak atas Tanah juga diatur dalam PP No. 18 Tahun 2021, Pasal 1 angka (1) dan angka (4) menyatakan: (1) Tanah adalah permukaan bumi baik berupa daratan maupun yang tertutup air, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi, dalam batas tertentu yang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung maupun tidak langsung dengan penggunaan dan pemanfaatan permukaan bumi. (4) Hak Atas Tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan Tanah, termasuk ruang di atas Tanah, dan atau ruang di bawah Tanah

untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara Tanah, ruang di atas Tanah, dan/atau ruang di bawah Tanah²⁹.

Selanjutnya, Pengaturan hukum mengenai hak atas ruang bawah tanah di Indonesia diatur dalam Undang-Undang No. 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021, yang kemudian memberikan landasan baru dalam pemberian dan pengelolaan hak atas tanah pada ruang bawah tanah. Dengan adanya aturan ini bertujuan untuk meningkatkan efisiensi penggunaan ruang dan pengembangan infrastruktur yang lebih baik, serta memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan dalam penggunaan ruang bawah tanah.

Sesudah berlakunya UU No. 6 Tahun 2023, ruang lingkup definisi tanah telah diperluas mencakup ruang di atas tanah serta di bawah tanah, sesuai dengan ketentuan PP No. 18 Tahun 2021 berdasarkan ketentuan Pasal 146 ayat (1) UU Cipta Kerja. Pasal 146 ayat (1) tersebut memberikan ketentuan baru tentang hak atas tanah, yaitu mengenai pemanfaatan ruang bawah tanah. Pada dasarnya, pasal ini mengatur mengenai tanah ataupun ruang yang terbentuk pada ruang atas ataupun ruang bawah tanah yang dipergunakan untuk kegiatan tertentu dapat diberikan Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, atau Hak Pengelolaan. Negara dapat memberikan hak atas ruang baik di bawah tanah ataupun di atas tanah dengan batas kedalaman dan

²⁷ Urip Santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Penelolan, Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun* (Jakarta: Kencana, 2017), 6–7.

²⁸ Santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Penelolan, Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*.

²⁹ Republik Indonesia, “Peraturan Pemerintah Republik Indonesi Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tan” (2021), Pasal 1 Ayat (1) dan (4).

ketinggian tertentu sesuai dengan ketentuan pasal ini³⁰.

Mengenai pengaturan pemanfaatan hak atas ruang bawah tanah secara substantif diatur pada PP No. 18 Tahun 2021. Definisi hak atas tanah dan ruang bawah tanah terdapat dalam ketentuan Pasal 1 angka (4) dan angka (6) PP No. 18 Tahun 2021 yang menyatakan bahwa: (4) Hak Atas Tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan Tanah, termasuk ruang di atas Tanah, dan atau ruang di bawah Tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara Tanah, ruang di atas Tanah, dan/atau ruang di bawah Tanah. (6) Ruang Bawah Tanah adalah ruang yang berada di bawah permukaan Tanah yang digunakan untuk kegiatan tertentu yang penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatannya terpisah dari penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan pada bidang Tanah³¹.

Berdasarkan ketentuan pasal tersebut, sehingga dapat disimpulkan bahwa hak atas ruang bawah tanah merupakan hak yang diperoleh dari suatu hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah yang berada dibawah permukaan tanah dan digunakan untuk kegiatan tertentu yang penguasaan, pemilikan, penggunaan serta pemanfaatannya terpisah dari bidang Tanah. Sehingga hak-hak yang berkaitan dengan tanah di permukaan tidak sama dengan hak-hak yang berkaitan dengan ruang bawah tanah.

UU Cipta Kerja serta peraturan pelaksanaannya PP No. 18 Tahun 2021 menetapkan mengenai jenis-jenis hak atas ruang bawah tanah. Pada UU No. 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja ruang bawah tanah kemudian diatur dalam Bagian Keempat Pertanahan Paragraf 4 Tentang Pemberian Hak Atas Tanah atau Hak Pengelolaan Pada Ruang Atas dan Ruang Bawah Tanah dalam Pasal 146 dan Pasal 147. Mengacu pada Pasal 146 ayat (1) UU No. 6 Tahun 2023, telah memberikan ketentuan baru tentang jenis hak atas tanah pada ruang bawah tanah, yaitu "Tanah atau ruang yang terbentuk pada ruang atas tanah dan/atau ruang bawah tanah dan digunakan untuk kegiatan tertentu dapat diberikan hak guna bangunan, hak pakai, atau hak pengelolaan".³²

Sedangkan dalam PP No. 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Pengaturan ruang bawah tanah diatur dalam Bab VI Hak Atas Tanah Hak Pengelolaan Pada Ruang Atas Tanah Dan Ruang Bawah Tanah Pasal 74 sampai dengan Pasal 83. Kemudian mengenai jenis-jenis hak atas tanah yang dapat diberikan pada ruang bawah tanah juga di akomodir pada Pasal 77 ayat (1) PP No. 18 Tahun 2021, yang menyatakan bahwa "Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah dapat diberikan Hak Pengelolaan, hak guna bangunan, atau hak pakai setelah Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah dimanfaatkan".³³

Dengan mengacu pada ketentuan yang tercantum dalam Pasal 146 ayat (1)

³⁰ Suyanto, "Pemberian Hak Atas Ruang Bawah Tanah: Perspektif Hukum Agraria," *Jurnal Law Proscientist* 1, no. 2 (2023): 62.

³¹ Indonesia, Peraturan Pemerintah Republik Indonesi Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tan.

³² Indonesia, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang Undang.

³³ Indonesia, Peraturan Pemerintah Republik Indonesi Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak

UU No. 6 Tahun 2023 dan Pasal 77 PP No. 18 Tahun 2021, sama-sama menyatakan bahwa ruang bawah tanah yang dipergunakan untuk tujuan tertentu bisa diberikan Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, ataupun Hak Pengelolaan. Menurut Pasal 74 ayat (3) PP No. 18 Tahun 2021, ruang bawah tanah terbagi menjadi dua bagian, yaitu ruang bawah tanah dangkal serta ruang bawah tanah dalam. Pasal 74 ayat (4) PP No. 18 Tahun 2021 menyatakan, ruang bawah tanah dangkal adalah tanah yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah dengan batasan kedalaman yang telah diatur dalam rencana tata ruang atau sampai kedalaman 30 (tiga puluh) meter dari permukaan tanah apabila belum diatur dalam rencana tata ruang.

Sedangkan, menurut Pasal 74 ayat (5) PP No. 18 Tahun 2021 menyatakan, ruang bawah tanah dalam ialah tanah yang secara struktur serta fungsi terpisah dari pemegang hak atas tanah pada ruang atas tanah dan ruang bawah tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Kemudian hak atas ruang bawah tanah dangkal serta ruang bawah tanah dalam bisa diberikan hak berupa Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai, hal tersebut dapat ditemukan pada Pasal 79 ayat (1) PP No. 18 Tahun 2021.³⁴ Pengaturan mengenai ruang bawah tanah lebih lanjut dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 74 sampai Pasal 83 PP No. 18 Tahun 2021.

B. Hak Atas Tanah pada Ruang Bawah Tanah Sebagai Kriteria Obyek Hak Tanggungan

Pengaturan hukum hak atas ruang bawah tanah mulai mendapatkan perhatian khusus dalam hukum agraria nasional. Seiring dengan berkembangnya pemanfaatan ruang secara vertikal

dikawasan perkotaan. Terutama setelah diundangkannya UU No. 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja dan peraturan pelaksanaannya yaitu PP No. 18 Tahun 2021 yang mengakomodir mengenai pemanfaatan ruang bawah tanah dengan batasan kedalaman tertentu dan persyaratan administrasi yang jelas. Dengan demikian, perkembangan hukum saat ini telah memberikan peluang bahwa ruang bawah tanah yang diberikan hak yang terpisah dari hak atas tanah pada ruang atas tanah dan dimanfaatkan bisa dijadikan sebagai obyek Hak Tanggungan. Namun, Undang-Undang Hak Tanggungan hanya berfokus mengatur mengenai Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Sehingga, hal tersebut perlu diatur lebih lanjut dalam Undang-Undang Hak Tanggungan agar relevan dengan perkembangan hukum saat ini.

Sebagai dasar hukum agraria Indonesia yang berlaku sekarang, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria tidak secara eksplisit mengatur yang berkaitan dengan pemanfaatan hak atas ruang bawah tanah. Hak atas ruang bawah tanah dalam hukum agraria Indonesia memiliki karakteristik tersendiri dan berbeda dengan hak atas tanah dipermukaan. Maka dari itu, ketika akan memanfaatkan ruang bawah tanah, tidak hanya menyangkut kepemilikan atau penguasaan tanah. Namun, ada aspek hukum yang tidak kalah penting untuk diperhatikan seperti hak atas tanah, tata ruang, dan perizinan. Semua aspek tersebut digunakan untuk memastikan bahwa pemanfaatan ruang bawah tanah dilakukan secara hukum dan memenuhi tujuan penataan ruang serta lingkungan³⁵.

Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tan.

³⁴ Indonesia.

³⁵ Mahendra Tio Arbianzah, "Tinjauan Yuridis Pengaturan Pemanfaatan Ruang Bawah Tanah" (Universitas Brawijaya, 2024), 47.

Hukum agraria memandang hak atas tanah serta hak atas ruang bawah tanah dengan menitikberatkan pada keadilan agraria, fungsi sosial tanah, serta partisipasi masyarakat. Berdasarkan Pasal 1 angka (4) UUPA, ruang lingkup bumi terdiri dari permukaan bumi, tubuh bumi dibawah dan tubuh bumi dibawah air. Oleh karena itu, tubuh bumi yang ada dibawah dianggap sebagai ruang bawah tanah, yang tidak termasuk permukaan bumi. Karena perbedaan antara kedua konsep ini, maka akan ada kerangka hukum yang berbeda yang akan digunakan untuk mengatur hak atas tanah dipermukaan serta hak atas ruang bawah tanah. Hal ini menunjukkan betapa kompleksitasnya penyelenggaraan sumber daya alam dan ruang bawah tanah di Indonesia. Dalam hukum agraria, permukaan bumi sebagai bagian dari bumi disebut juga dengan tanah. Istilah tanah tidak mengacu pada pengaturan disegala aspek. Tetapi hanya fokus pada konsep hak atas tanah, dalam pengertian yuridis yaitu disebut hak penguasaan atas tanah³⁶.

Menurut ketentuan Pasal 2 jo Pasal 4 UUPA, menyatakan bahwa Negara menguasai bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Serta negara menetapkan jenis-jenis hak atas permukaan bumi yang disebut dengan tanah. Selanjutnya Negara juga memberikan hak-hak atas tanah tersebut kepada orang, baik secara individu maupun bersama-sama dengan orang lain ataupun badan hukum, dimana pihak pihak tersebut mempunyai hak untuk menggunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berkaitan dengan penggunaan tanah. Dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA, istilah menguasai negara

atas tanah diartikan sebagai “mengatur” dan “menyelenggarakan”, bukan sebagai pemilik tanah. Dengan demikian, ketentuan pasal ini menjadi landasan dalam sistem pemberian hak atas tanah atau Hak Pengelolaan pada ruang bawah tanah didalam UUPA. Selain itu, dalam Pasal 4 UUPA memberikan pemegang hak atas tanah wewenang untuk menggunakan ruang atas tanah dan tubuh bumi dengan batasan sekedar diperlukan untuk kepentingan yang berhubungan langsung dengan penggunaan permukaan bumi. Menurut pasal ini, ruang dibawah permukaan bumi tidak termasuk dalam hukum atas tanah, maka pemegang hak atas tanah tidak bisa mengalihkan hak atas tanahnya tanpa mengikutsertakan hak atas penggunaan tanahnya. Hal ini berlaku untuk kebutuhan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah, seperti basement, yang harus berkaitan langsung dengan ruang yang terdapat diatas permukaan bumi³⁷. Sehingga, pada Pasal 2 dan Pasal 4 UUPA hanya mengatur mengenai alas hak atas tanah yang berada dipermukaan bumi saja.

Pengaturan yang berada dalam Pasal 2 UUPA tersebut, jika dikaitkan dengan frasa “kekayaan alam yang terkandung di dalamnya”, dengan Pasal 33 UUD 1945 dapat dimaknai “kekayaan alam yang terkandung di dalamnya”, termasuk didalamnya mengatur mengenai tanah dipermukaan bumi diatasnya dan pengaturan mengenai tanah yang terdapat dalam ruang bawah tanah. Akan tetapi, ketentuan dalam Pasal 2 UUPA tidak secara jelas mengatur ruang bawah tanah, begitu juga berkaitan dengan penyelenggaraan, peruntukan, penggunaan, persediaan serta pemeliharaan ruang bawah tanah. Serta belum juga mengatur mengenai peristiwa

³⁶ Arbianzah, “Tinjauan Yuridis Pengaturan Pemanfaatan Ruang Bawah Tanah.”

³⁷ Arbianzah.

hukum, hubungan hukum serta akibat hukum berkaitan dengan ruang bawah tanah³⁸.

Sehingga pemanfaatan hak atas ruang bawah tanah secara yuridis belum diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Karena undang-undang ini hanya mengatur mengenai jenis-jenis hak atas tanah dipermukaan bumi saja, seperti yang telah disebutkan pada Pasal 16 ayat (1) UUPA. Sehingga dapat disimpulkan bahwa konsep hak atas tanah dalam UUPA hanya dapat diberikan pada tanah atau permukaan bumi berdasarkan prinsip kepentingan nasional atau bangsa.

Prof. Maria SW Sumardjono seorang pakar hukum dibidang agraria Universitas Gajah Mada, menggunakan interpretasi ekstensif pada Pasal 4 ayat (2) UUPA untuk menciptakan gagasan pengaturan tentang penggunaan ruang bawah tanah. Karena penggunaan tanah tidak mungkin hanya sebatas permukaan buminya saja. Dengan demikian ketentuan dalam Pasal 4 UUPA ini dianggap wajar. Sehingga dikaji dari segi penggunaan obyek hak atas tanah itu dapat berdimensi tiga, yang meliputi tidak hanya pada bagian permukaan buminya saja akan tetapi juga ruang diatas permukaan bumi serta ruang dibawah permukaan bumi, berukuran panjang, lebar, serta tinggi ataupun dalam³⁹.

Adapun bangunan yang berada didalam tubuh bumi, seperti pondasi bangunan, basement, tempat parkir, atau bahkan bangunan lain yang terletak dibawah permukaan bumi, adalah bagian

dari bangunan induk yang terletak diatas permukaan bumi.

Dengan demikian wewenang yang diberikan oleh hak atas tanah sesuai dengan Pasal 4 UUPA, yang terutamanya langsung berkaitan dengan penggunaan pada permukaan bumi, tidak dapat diartikan untuk mencakup keberadaan dan pemanfaatan bangunan yang ada diruang bawah tanah. Namun demikian, dalam UUPA tidak menentukan batas yang jelas mengenai seberapa dalam ataupun tingginya ruang yang bisa dipergunakan, kecuali menyatakan bahwa batasannya tersebut ialah kebutuhan yang berkaitan langsung dengan pemanfaatan tanah yang bersangkutan, sebagaimana telah dinyatakan didalam UUPA serta peraturan hukum lain yang lebih tinggi. Sehingga, ketentuan Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) UUPA secara prinsip mengatur bahwa individu ataupun badan hukum yang memiliki hak atas tanah dipermukaan bumi secara otomatis memiliki hak pemanfaatan terhadap ruang diatas tanah serta dibawah tanah selama dibutuhkan untuk keperluan yang berkaitan langsung dengan pemanfaatan tanah tersebut, hak ini melekat dengan sendirinya.

Pengaturan ini menafsirkan bahwa penggunaan tanah pada ruang atas dan ruang bawah tanah yang tidak berhubungan langsung dengan kepentingan penggunaan tanah dipermukaan bumi tidak termasuk dalam hak pemegang hak atas tanah. Sebagaimana ruang bawah tanah dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (4) UUPA, sebagai yang dimaksud dalam tubuh bumi dengan batas pemanfaatan yang telah disebutkan dalam ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUPA. Beberapa

³⁸ Erni Rohaini and Lina Jamilah, "Regulation of Underground Space in Realising Community Welfare and Legal Certainty for Investment," *Journal La Sociale* 5, no. 1 (March 2024): 209–10, <https://doi.org/10.37899/journal-la-sociale.v5i1.1022>.

³⁹ Nur Adhim, "PENGUNAAN RUANG BAWAH TANAH DILEMA ANTARA KEBUTUHAN DAN PENGATURAN," *Diponegoro Private Law Review* 4, no. 3 (November 2019).

pendapat ahli mendukung pandangan ini, salah satunya adalah Prof. Boedi Harsono yang menyatakan bahwa bidang bawah tanah dibawah permukaan bumi beserta bangunan yang berada didalamnya yang dianggap sebagai bagian tak terpisahkan dari struktur dan fungsi utama diatas permukaan tanah, dapat didefinisikan dalam kerangka hukum hak atas tanah yang berlaku saat ini. Begitu juga, bangunan yang ada diatas tanah yang terpisah dari struktur utama juga dapat diakomodasi dalam peraturan hukum yang berlaku saat ini. Berkaitan dengan hak atas tanah tersebut, keberadaannya pasti berhubungan dengan fisik serta permukaan bumi yang berada dibawahnya. Lain hal nya dengan yang telah dijelaskan sebelumnya, jika terdapat bangunan yang keberadaan serta penguasaannya tidak terakomodasi, yaitu berupa bangunan yang membutuhkan ruang didalam tubuh bumi yang secara fisik tidak berhubungan secara langsung dengan bangunan yang terdapat diatas permukaan bumi. Seperti bangunan untuk usaha komersil, stasiun, restoran, kereta api bawah tanah dan sebagainya. Sehingga bagi lokasi pintu dibutuhkan sebagian pemanfaatan permukaan bumi untuk dijadikan tempat masuk dan keluarnya dari ruang yang bersangkutan. Namun, karena struktur utama bagian bangunan tersebut terdapat dalam tubuh bumi, tidak mungkin untuk menafsirkan hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 4 UUPA, yang khususnya berkaitan dengan penggunaan permukaan bumi, untuk mencakup keberadaan serta penguasaan bangunan yang berada dibawah permukaan bumi. Dengan demikian, dibutuhkan lembaga hak baru berupa HGRBT⁴⁰.

Dengan menafsirkan Pasal 4 UUPA secara luas, beberapa ahli berpendapat

bahwa pemanfaatan ruang bawah tanah dapat dikaitkan dengan hak atas tanah dipermukaan bumi. Di sisi lain, terdapat argumen yang menyatakan bahwa kerangka hukum baru dibutuhkan untuk pengaturan pemanfaatan ruang bawah tanah karena hukum Indonesia yang ada saat ini tidak secara eksplisit membahas mengenai pengaturan pemanfaatan hak atas ruang bawah tanah. Seorang pakar hukum agraria Indonesia Prof. Boedi Harsono, berpendapat bahwa ruang bawah tanah dan bangunan yang menggunakan tubuh bumi untuk keberadaan dan penguasaannya memerlukan lembaga hak baru yang bisa disebut Hak Guna Ruang Bawah Tanah (HGRBT). Tujuan dari HGRBT ini adalah untuk melengkapi ketentuan dalam Pasal 16 UUPA dan khasanah hukum tanah nasional⁴¹.

Karena pemanfaatan ruang bawah tanah masih menjadi hal baru. Sehingga apabila diterapkan lembaga hak baru, maka memerlukan pengaturan lebih lanjut dalam bentuk berupa undang-undang, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) Huruf h untuk memberikan kepastian hukum dan mengatur aspek teknis penggunaan ruang bawah tanah. Pasal tersebut menunjukkan betapa fleksibilitas serta adaptabilitas sistem hukum untuk mengakomodir hak-hak baru yang akan muncul seiring berjalannya waktu dan kebutuhan masyarakat. Dengan menetapkan hak-hak baru melalui undang-undang, memastikan bahwa hak-hak yang sebelumnya tidak diatur tetap mendapatkan perhatian dan perlindungan. Hal ini juga memberikan kepastian hukum bagi warga negara tentang hak-hak mereka dan memastikan bahwa sistem hukumnya relevan serta responsivitas terhadap perkembangan zaman⁴².

⁴⁰ Arbianzah, "Tinjauan Yuridis Pengaturan Pemanfaatan Ruang Bawah Tanah."

⁴¹ Arbianzah.

⁴² Arbianzah.

Lebih lanjut, salah satu tantangan hukum yang signifikan muncul terutama yang berhubungan dengan hak atas ruang bawah tanah, karena dalam UUPA terdapat ketidakjelasan dengan tidak memberikan penjelasan lebih lanjut mengenai hak atas ruang bawah tanah, yaitu mengenai penggunaan serta pengaturan ruang bawah tanah yang menjadi masalah kompleks serta mempunyai banyak sisi. Beberapa negara, termasuk Indonesia, secara historis mengakui hak atas tanah dan hak milik hanya pada tanah permukaan bumi. UUPA adalah hukum yang mengatur pertanahan nasional di Indonesia, namun undang-undang ini tidak menjelaskan dengan jelas tentang hak atas ruang dan status ruang bawah tanah⁴³. Didalam UUPA masih terdapat kekosongan hukum mengenai pengaturan hak atas tanah pada ruang bawah tanah, karena UUPA hanya mengatur penggunaan tanah yang mencakup hak atas tanah permukaan bumi serta hak atas ruang yang terdapat di atasnya. Dengan demikian, didalam UUPA tidak diatur secara eksplisit mengenai penggunaan hak atas tanah pada ruang bawah tanah. Sehingga hak atas tanah yang diberikan oleh UUPA tidak secara langsung mencakup pemberian hak atas ruang bawah tanah. Karena hal ini tidak diatur secara normatif oleh peraturan perundangan agraria nasional. Menurut pendapat Prof. Maria SW Sumardjono, ada dua pilihan pengaturan alternatif dalam rangka pemanfaatan ruang bawah tanah: 1) Jika subjek pemegang hak atas tanah baik diatas maupun dibawah tanah sama serta bangunan dibawah tanah menyatu dengan bangunan diatasnya, maka hak atas ruang bawah tanah tersebut diberlakukan sama

dengan hak atas tanah diatasnya; 2) Jika subjek pemegang hak atas tanah diatas dan di bawah tanah berbeda, maka bangunan yang dimiliki pemerintah tersebut bisa diberikan Hak Pengelolaan atau Hak Pakai selama bangunan gedung tersebut digunakan, sedangkan bangunan yang dimiliki pihak swasta bisa diberikan Hak Guna Bangunan untuk jangka waktu tertentu⁴⁴.

Oleh karena itu, pemanfaatan ruang bawah tanah cukup menarik untuk dibahas saat ini. Sebagian ketentuan dalam UUPA oleh beberapa pakar hukum sudah dianggap tidak lagi relevan dengan konteks hukum saat ini. Hal ini disebabkan karena permasalahan yang akan diatur dengan hukum telah bertambah kompleks, maka dibutuhkan pengaturan hukum yang lebih progresif dan mampu menjawab tantangan zaman. Dengan demikian, ketentuan yang tercantum pada UUPA hanya mengenai asas-asas serta pokok-pokok agraria dalam garis besarnya. Sehingga UUPA hanya berperan sebagai peraturan inti yang telah mengatur hal-hal pokok tentang agraria⁴⁵.

Sehingga dibutuhkan pengaturan lebih lanjut didalam UUPA serta dalam penyusunan peraturan yang diamanatkan oleh UUPA, yang nantinya perlu memperhatikan sinkronisasi baik secara vertikal maupun horizontal berdasarkan hierarki atau tata urutan peraturan perundang-undangan di Indonesia yakni Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011

⁴³ Diyan Isnaeni, "Legal Clarification On The Use Of Basements In The Context Of Public Land Acquisition In Indonesia," *International Journal Of Humanities Education and Social Sciences (IJHESS)* 3, no. 2 (October 2023): 1058, <https://doi.org/10.55227/ijhess.v3i2.729>.

⁴⁴ Arbianzah, "Tinjauan Yuridis Pengaturan Pemanfaatan Ruang Bawah Tanah."

⁴⁵ Suyanto, "Pemberian Hak Atas Ruang Bawah Tanah: Perspektif Hukum Agraria."

Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan. Undang-undang ini juga harus digunakan sebagai dasar dalam pembentukan undang-undang lain yang berkaitan dengan agraria, yang mempunyai sifat melaksanakan, menjabarkan, serta melengkapi kehendak dalam pasal UUPA.

Oleh karena itu, secara eksplisit mengenai kriteria hak atas tanah pada ruang bawah tanah didalam UUPA tidak diatur, karena UUPA hanya mengatur jenis-jenis hak atas tanah dipermukaan bumi sebagaimana ketentuannya dinyatakan didalam Pasal 16 ayat (1). Akan tetapi, kemudian dalam Pasal 4 UUPA memberikan pemegang hak atas tanah wewenang untuk menggunakan tanah, begitu juga tubuh bumi dengan batasan sekedar dibutuhkan untuk keperluan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dipermukaan bumi. Dengan demikian, UUPA hanya mengatur berkaitan dengan pemanfaatan ruang bawah tanah sebagaimana ketentuan dalam Pasal 4 ayat (2), lebih lanjut UUPA tidak menjelaskan mengenai jenis-jenis hak atas tanah apa yang bisa diberikan pada ruang bawah tanah.

C. Beban Pembuktian Hak Tanggungan Pada Ruang Bawah Tanah

Pembebanan Hak Tanggungan atas pemanfaatan ruang bawah tanah menempatkan hukum pada situasi yang kompleks, karena objek jaminan yang digunakan berkembang lebih cepat dibandingkan pengaturan prosedural yang menyertainya. Dalam konteks ini, persoalan utama bukan terletak pada dapat atau tidaknya ruang bawah tanah dijadikan objek Hak Tanggungan secara materiil,

melainkan pada bagaimana hukum acara perdata menjamin kepastian prosedural dalam pembebanan, pembuktian, dan eksekusinya. Ketidaksiapan aspek prosedural berpotensi mereduksi fungsi Hak Tanggungan sebagai jaminan kebendaan yang seharusnya memberikan kepastian dan perlindungan maksimal bagi kreditor.⁴⁶

Secara normatif, pembebanan Hak Tanggungan dilakukan melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang berkedudukan sebagai akta otentik. Dalam perspektif hukum acara perdata, APHT memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagai alat bukti surat. Namun, kekuatan pembuktian tersebut bersifat formil, bukan substantif. Permasalahan muncul ketika spesifikasi objek jaminan berupa ruang bawah tanah tidak dirumuskan secara tegas dalam APHT, khususnya terkait batas vertikal, kedalaman, serta hubungan fungsionalnya dengan hak atas tanah di permukaan. Kondisi ini menunjukkan adanya ketegangan antara asas spesialisasi Hak Tanggungan dan kebutuhan pembuktian dalam proses peradilan perdata.⁴⁷

Dalam praktik persidangan, hakim tidak hanya menilai keberadaan APHT dan Sertipikat Hak Tanggungan, tetapi juga menilai apakah objek yang dijaminakan dapat diidentifikasi secara jelas dan dapat dieksekusi. Ketika ruang bawah tanah tidak memiliki parameter yuridis yang tegas, maka kreditor menghadapi risiko pembuktian tambahan yang tidak ringan. Hal ini memperlihatkan bahwa hukum acara perdata belum sepenuhnya adaptif

⁴⁶ Mahendra Tio Arbianzah, "Kajian Hukum Pengaturan Pemanfaatan Ruang Bawah Tanah Keywords Abstrak Pendahuluan" 4, no. 2 (2024).

⁴⁷ Jokki Obi Mesa Situmeang, "Mengenal Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)," Hukum Online, n.d.,

<https://www.hukumonline.com/klinik/a/mengenal-akta-pemberian-hak-tanggungan-apht-cl944/>.

terhadap perkembangan objek jaminan kebendaan yang bersifat nonkonvensional.

. Lebih lanjut, aspek prosedural pendaftaran Hak Tanggungan yang melahirkan Sertipikat Hak Tanggungan seharusnya menjadi instrumen utama kepastian hukum. Akan tetapi, dalam konteks ruang bawah tanah, sistem pendaftaran pertanahan belum sepenuhnya mampu merepresentasikan dimensi ruang secara vertikal.⁴⁸ Akibatnya, Sertipikat Hak Tanggungan memang memiliki kekuatan eksekutorial secara normatif, tetapi secara praktis masih menyisakan ruang sengketa. Hal ini menunjukkan bahwa asas publisitas belum sepenuhnya tercapai apabila objek yang dipublikasikan tidak terdefinisi secara utuh.

Dari sudut pandang hukum acara perdata, persoalan ini berdampak langsung pada beban pembuktian (*burden of proof*). Kreditor sebagai pihak yang menuntut pemenuhan prestasi harus membuktikan tidak hanya adanya wanprestasi, tetapi juga keabsahan dan kejelasan objek jaminan. Ketika regulasi materiil tidak memberikan kepastian, maka hukum acara perdata dipaksa bekerja melampaui fungsi formalnya. Hakim perdata dituntut untuk melakukan penafsiran sistematis dan teleologis guna menutup kekosongan hukum, yang pada akhirnya menimbulkan potensi disparitas putusan.

Permasalahan prosedural tersebut semakin nyata pada tahap eksekusi Hak Tanggungan. Meskipun Sertipikat Hak Tanggungan mengandung irah-irah eksekutorial, pelaksanaan *parate* eksekusi atas ruang bawah tanah kerap menghadapi keberatan dari debitor maupun pihak ketiga. Keberatan tersebut sering

didasarkan pada ketidakjelasan objek eksekusi atau dugaan pelanggaran hak pihak lain. Dalam kondisi demikian, peran hukum acara perdata menjadi paradoksal: di satu sisi memberikan kewenangan eksekusi yang cepat kepada kreditor, namun di sisi lain membuka ruang penundaan eksekusi yang justru melemahkan karakter Hak Tanggungan sebagai jaminan yang mudah dan pasti.⁴⁹

Berdasarkan analisis tersebut, dapat dikemukakan bahwa problem utama pembebanan Hak Tanggungan atas ruang bawah tanah bukan semata-mata terletak pada kekosongan hukum materiil, melainkan pada ketiadaan desain prosedural yang memadai dalam hukum acara perdata. Hukum acara perdata selama ini masih dibangun dengan asumsi objek sengketa yang bersifat konvensional dan horizontal, sehingga belum sepenuhnya responsif terhadap objek jaminan yang bersifat vertikal dan kompleks.

Oleh karena itu, kajian ini memberikan kontribusi konseptual dengan menegaskan perlunya reposisi hukum acara perdata sebagai instrumen aktif dalam pengembangan hukum jaminan. Hukum acara perdata tidak boleh dipahami semata sebagai hukum formal yang netral, melainkan sebagai mekanisme perlindungan hak kebendaan yang harus mampu menjamin efektivitas pembebanan dan eksekusi Hak Tanggungan. Tanpa pembaruan prosedural, pengembangan objek jaminan seperti ruang bawah tanah justru berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum baru.

Dengan demikian, pembaruan hukum jaminan ke depan harus disertai dengan penguatan norma prosedural, baik

⁴⁸ Shafira Alwi, Felicitas Sri Marniati, and Mardi Candra, "Kepastian Hukum Sertipikat Hak Milik Berdasarkan Peralihan Hak Jual Beli Terkait Gugatan Ahli Waris" 5, no. 3 (2025): 24253–72.

⁴⁹ Almihan, "Argumentasi Hukum Putusan Hakim Mahkamah Agung Instrumen Mewujudkan Putusan Yang Berkeadilan" (Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, 2021).

melalui peraturan pelaksana, pedoman peradilan, maupun pembentukan yurisprudensi yang konsisten. Harmonisasi antara hukum materiil pertanahan dan hukum acara perdata menjadi prasyarat utama agar Hak Tanggungan atas ruang bawah tanah benar-benar berfungsi sebagai instrumen jaminan yang memberikan kepastian, keadilan, dan kemanfaatan bagi para pihak.

Kesimpulan

Hak atas tanah pada ruang bawah tanah berpeluang bisa masuk sebagai kriteria obyek Hak Tanggungan, yang terpisah dari hak atas tanah pada ruang atas tanah berdasarkan pada ketentuan dalam Pasal 146 ayat (1) UU No. 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja yang menyatakan bahwa, tanah atau ruang yang terbentuk pada ruang atas tanah dan/atau ruang bawah tanah dan digunakan untuk kegiatan tertentu dapat diberikan Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, atau Hak Pengelolaan, dan ketentuan dalam Pasal

146 ayat (4) UU No. 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja yang menyatakan bahwa, penggunaan dan pemanfaatan tanah pada ruang atas tanah dan/atau ruang bawah tanah oleh pemegang hak yang berbeda dapat diberikan Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, atau Hak pengelolaan. Namun, didalam Undang-Undang Hak Tanggungan tidak mengatur hak atas tanah pada ruang bawah tanah sebagai obyek Hak Tanggungan yang terpisah dari hak atas tanah pada ruang atas tanah.

Pemanfaatan hak atas tanah pada ruang bawah tanah agar dapat dijadikan sebagai obyek Hak Tanggungan yang terpisah dari hak atas tanah pada ruang atas tanah, disarankan adanya pembaruan hukum dan sinkronisasi antar peraturan dalam Undang-Undang Pokok-pokok Agraria (UUPA), Undang-Undang Cipta Kerja, Undang-Undang Hak Tanggungan, serta peraturan turunannya untuk dapat mengakomodir pemanfaatan hak atas tanah pada ruang bawah tanah sebagai obyek Hak Tanggungan yang terpisah dari hak atas tanah pada ruang atas tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Adhim, Nur. "PENGUNAAN RUANG BAWAH TANAH DILEMA ANTARA KEBUTUHAN DAN PENGATURAN." *Diponegoro Private Law Review* 4, no. 3 (November 2019).
- Almihan. "ARGUMENTASI HUKUM PUTUSAN HAKIM MAHKAMAH AGUNG INSTRUMEN MEWUJUDKAN PUTUSAN YANG BERKEADILAN." UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUMATERA UTARA, 2021.
- Alrip, Ismail, and Kadarudin Kadarudin. "PROBLEMATIKA PENGUNAAN RUANG BAWAH TANAH DARI ASPEK YURIDIS." *HERMENEUTIKA : Jurnal Ilmu Hukum* 5, no. 2 (August 2021). <https://doi.org/10.33603/hermeneutika.v5i2.5938>.
- Alwi, Shafira, Felicitas Sri Marniati, and Mardi Candra. "Kepastian Hukum Sertipikat Hak Milik Berdasarkan Peralihan Hak Jual Beli Terkait Gugatan Ahli Waris" 5, no. 3 (2025): 24253–72.
- Alyan, Rizka Ananda. "KEDUDUKAN PRINSIP PEMISAHAN HORIZONTAL DALAM MELINDUNGI KREDITUR ATAS OBJEK JAMINAN BERUPA BANGUNAN." *Jurnal Paradigma: Jurnal Multidisipliner Mahasiswa Pascasarjana Indonesia* 4, no. 1 (August 2023). <https://doi.org/10.22146/JPMMP.1.V4I1.77744>.
- Arba, H.M, and Diman Ade Mulada. *Hukum Hak Tanggungan Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda-Benda Di Atasnya*. 1th ed. Jakarta: Sinar Grafika, n.d.

- Arbianzah, Mahendra Tio. "Kajian Hukum Pengaturan Pemanfaatan Ruang Bawah Tanah Keywords Abstrak Pendahuluan" 4, no. 2 (2024).
- . "Tinjauan Yuridis Pengaturan Pemanfaatan Ruang Bawah Tanah." Universitas Brawijaya, 2024.
- Atlanta, Nur Nafa Maulida, Bayu Dwi Anggono, and Fendi Setyawan. "Pengelolaan Ruang Bawah Tanah Dalam Reformasi Hukum Pertanahan Di Indonesia." *Syntax Idea* 4, no. 12 (December 2022): 1754–66. <https://doi.org/10.46799/syntax-idea.v4i12.2042>.
- Bachtiar. *Mendesain Penelitian Hukum*. 1th ed. Yogyakarta: Deepublish Publisher, 2021.
- Diyan Isnaeni. "Legal Clarification On The Use Of Basements In The Context Of Public Land Acquisition In Indonesia." *International Journal Of Humanities Education and Social Sciences (IJHESS)* 3, no. 2 (October 2023). <https://doi.org/10.55227/ijhess.v3i2.729>.
- Dwiyatmi, Sri Harini. "ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL (HORIZONTAL SCHEIDING BEGINSEL) DAN ASAS PERLEKATAN (VERTICALE ACCESSIE) DALAM HUKUM AGRARIA NASIONAL." *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum* 5, no. 1 (October 2020): 125–44. <https://doi.org/10.24246/jrh.2020.v5.i1.p125-144>.
- Erlina, Erlina. "ASPEK YURIDIS ATAS PENDIRIAN BANGUNAN DI RUANG BAWAH TANAH." *Jurisprudentie : Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah Dan Hukum* 5, no. 1 (June 2018): 87. <https://doi.org/10.24252/jurisprudentie.v5i2.5402>.
- Hermawan, Supto, Dan Supid, and Arso Hananto. "Pengaturan Ruang Bawah Tanah Berdasarkan Prinsip Agraria Nasional." *Pandecta Research Law Journal* 16, no. 1 (June 2021): 27–44. <https://doi.org/10.15294/PANDECTA.V16I1.26259>.
- Indonesia, Republik. Peraturan Pemerintah Republik Indonesi Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tan (2021).
- . Undang-undang (UU) Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pub. L. No. LN. 1960/No. 104, TLN No. 2043, LL SETNEG : 17 HLM (1960).
- . Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (1996).
- . Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang Undang (2023).
- Jiwandono, Muchammad Rizal, Moh. Ali, and Herowati Poesoko. "MAKNA PEMBEBANAN BANGUNAN DIBAWAH TANAH PADA HAK TANGGUNGAN." *JURNAL LAWNESIA (Jurnal Hukum Negara Indonesia)* 1, no. 2 (December 2022): 200–212.
- Jokki Obi Mesa Situmeang. "Mengenal Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)." *Hukum Online*, n.d. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/mengenal-akta-pemberian-hak-tanggungan-apht-cl944/>.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Revisi (Ce. Jakarta: Kencana, 2023).
- Rohaini, Erni, and Lina Jamilah. "Regulation of Underground Space in Realising Community Welfare and Legal Certainty for Investment." *Journal La Sociale* 5, no. 1 (March 2024): 209–23. <https://doi.org/10.37899/journal-la-sociale.v5i1.1022>.
- Sakti, Trie. "Aspek Yuridis Dan Implikasi Hak Guna Ruang Atas Dan Bawah Tanah," March

2020. <https://doi.org/10.31227/osf.io/k83zg>.

Santoso, Urip. *Hak Atas Tanah, Hak Penelolaan, Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*. Jakarta: Kencana, 2017.

———. *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2015.

Susanti, Dyah Ochtorina, and A'an Efendi. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Edited by Maya Sari. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.

Suyanto. "Pemberian Hak Atas Ruang Bawah Tanah: Perspektif Hukum Agraria." *Jurnal Law Proscientist* 1, no. 2 (2023).

Zainudin Ali. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2019.