



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**PENERAPAN HAK GUNA RUANG BAWAH TANAH  
SEBAGAI LEMBAGA BARU HAK ATAS TANAH  
DALAM PERSPEKTIF PERKEMBANGAN HUKUM  
TANAH NASIONAL INDONESIA**

**( Tinjauan Yuridis Hak Atas Tanah - Ruang Bawah Tanah di Kawasan  
Karebosi Link di Kota Makassar )**

**TESIS**

**RENGKY IRAWAN PUTRA WAHYUDI**

**1006790036**

**FAKULTAS HUKUM  
MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JUNI 2012**



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**PENERAPAN HAK GUNA RUANG BAWAH TANAH  
SEBAGAI LEMBAGA BARU HAK ATAS TANAH  
DALAM PERSPEKTIF PERKEMBANGAN HUKUM  
TANAH NASIONAL INDONESIA**

**( Tinjauan Yuridis Hak Atas Tanah - Ruang Bawah Tanah di Kawasan  
Karebosi Link di Kota Makassar )**

**TESIS**

**Diajukan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Magister Kenotariatan**

**RENGKY IRAWAN PUTRA WAHYUDI**

**1006790036**

**FAKULTAS HUKUM  
MAGISTER KENOTARIATAN**

**DEPOK**

**JUNI 2012**

## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh

Nama : Rengky Irawan Putra Wahyudi  
NPM : 1006790036  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul : Penerapan Hak Guna Ruang Bawah Tanah Sebagai  
Lembaga Baru Hak Atas Tanah Dalam Perspektif  
Perkembangan Hukum Tanah Nasional Indonesia (Tinjauan Yuridis Hak Atas Tanah - Ruang Bawah Tanah Di Kawasan Karebosi Link Di Kota Makassar )

**Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.**

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Enny Koeswarni, S.H., M.Kn.,

(  )

Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H.

(  )

Penguji : Dr. Arsin Lukman, S.H.

(  )

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 21 Juni 2012

Universitas Indonesia

## KATA PENGANTAR

Dengan nama Allah Yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang. Puji syukur Penulis panjatkan kepada Allah S.W.T, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Penulis menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi penulis untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ibu Enny Koeswarni, S.H., M.Kn. selaku pembimbing dalam pembuatan tesis ini yang telah bersedia dengan sabar untuk meluangkan waktunya disela-sela kesibukannya dengan banyak memberi bantuan dalam materi tesis serta memberikan banyak pengetahuan bagi penulis selama masa perkuliahan juga pada saat penulisan tesis ini;
2. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H., selaku Ketua Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan Pembimbing Akademis;
3. Seluruh Staf Pengajar Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia serta staf Sekretariat Sub Program Magister Kenotariatan yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, tidak lupa kepada petugas ruangan Bang Dul, Pak Dodi, Pak Salim, Mas Suryono, Mas Slamet dan teman-teman yang lainnya, yang telah banyak membantu penulis sesuai dengan perannya masing-masing selama dalam perkuliahan dan penyusunan tesis;
4. Kedua orang tua tercinta yang telah memberikan seluruh dukungannya baik doa, moril maupun materiil yang tidak akan pernah dapat ternilai harganya, adik-adikku Danis Yuri, Rafif Yuniarta Prayogi dan si cantik Shabrina Fauzani yang juga senantiasa membantu dalam bertukar pikiran maupun

menghibur penulis dengan interaksi dan canda nya selama penulisan tesis ini, dan tidak lupa kepada Mbak Ni dan Artiyah Ningsih yang selalu bersedia membantu mempersiapkan segala kebutuhan penulis saat menulis tesis di rumah di Bandung;

5. Sari Jacob, S.H., yang telah banyak membantu dan berperan langsung dalam selesainya tesis ini, sejak pertama penulisannya dengan memulai ketikan huruf pertama untuk tesis ini, menemani dengan setia untuk meluangkan hampir sebagian besar waktunya saat penulis sedang meyelesaikan tesis ini, selalu memotivasi penulis dengan senyum, canda, ceria, hingga ketegasannya, dan tidak lupa selalu mendoakan penulis sehingga dapat terselesaikannya tesis ini dengan baik;
6. Ondesser, teman setia dalam suka dan duka, saling berbagi dalam segala hal, baik ilmu, canda, tawa, tangis hingga berbagai intrik di dalamnya, yang menjadikan kami lebih solid dalam setiap langkah ke depannya. Terimakasih banyak kawan. Terimakasih banyak;
7. Seluruh teman-teman Magister Kenotariatan angkatan 2010, teman-teman di Ikatan Mahasiswa Magister Kenotariatan, teman-teman ekstensi dan paralel FH UI serta staff sekretariat Ekstensi dan Paralel FH UI, yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang dengan kemampuan, keadaan dan peran masing-masing membantu penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

Akhir kata, penulis berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Penulis menyadari bahwa penulisan dalam tesis ini tidaklah sempurna dan masih terdapat banyak kekurangan., Oleh karena itu kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan untuk lebih menyempurnakan tesis ini. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi kita semua dan bagi pengembangan ilmu hukum kedepannya.

Depok, 2 Juni 2012

Penulis

**HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS**

**Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,  
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk  
telah saya nyatakan dengan benar.**

**Nama : Rengky Irawan Putra Wahyudi**

**NPM : 1006790036**

**Tanda Tangan :**



**Tanggal : 21 Juni 2012**

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rengky Irawan Putra Wahyudi  
NPM : 1006790036  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas : Hukum  
Jenis karya : Tesis

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty - Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

Penerapan Hak Guna Ruang Bawah Tanah Sebagai Lembaga Baru Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Perkembangan Hukum Tanah Nasional Indonesia (Tinjauan Yuridis Hak Atas Tanah - Ruang Bawah Tanah Di Kawasan Karebosi Link Di Kota Makassar)

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok  
Pada tanggal : 21 Juni 2012  
Yang menyatakan



( Rengky Irawan Putra Wahyudi )

## ABSTRAK

Nama : Rengky Irawan Putra Wahyudi  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul : Penerapan Hak Guna Ruang Bawah Tanah Sebagai Lembaga Baru Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Perkembangan Hukum Tanah Nasional Indonesia ( Tinjauan Yuridis Hak Atas Tanah - Ruang Bawah Tanah Di Kawasan Karebosi Link Di Kota Makassar )

Tesis ini membahas mengenai Karebosi Link, dimana terjadi pelekatan hak atas tanah yang sama pada ruang bawah tanah dengan hak atas tanah yang berada di atasnya. Dalam kasus tersebut, dikarenakan tanah di atasnya merupakan tanah Hak Pengelolaan milik pemerintah Daerah Makassar yang di atasnya diberikan Hak Guna Bangunan, maka hak atas tanah di bawah nya pun mengikuti hak atas tanah di atas nya yaitu Hak Guna Bangunan, dengan hak lain yaitu Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun – Non Hunian pada satuan-satuan kios-kios yang di bangun di bawah tanah tersebut dan diperjualbelikan secara umum. Keputusan untuk melekatkan hak atas tanah yang sama pada ruang bawah tanah dengan hak atas tanah yang berada di atasnya, memiliki banyak kelemahan dibandingkan dengan memisahkan hak atas tanah yang berada di bawah tanah dengan hak atas tanah yang berada di atasnya. Pemisahan tersebut diantaranya dapat dengan melekatkan hak baru yaitu Hak Guna Ruang Bawah Tanah pada tanah yang berada di bawah tanah, Hak Milik Atas Satuan Ruang Bawah Tanah untuk satuan-satuan ruang bawah tanah pada Ruang Susun Bawah Tanah, ataupun hak-hak atas tanah lainnya. Kelemahan yang timbul antara lain terlihat dalam hal Eksistensi, Penguasaan, Jangka Waktu, Peruntukan, Penjaminan dan Pemisahan Horizontal. Hasil penelitian ini menyarankan Agar segera disusun peraturan perundang-undangan mengenai ruang bawah tanah dan hak atas ruang bawah tanah untuk mengakomodir berbagai keperluan mengenai hak atas ruang bawah tanah yang saat ini mulai muncul di beberapa daerah dan diperkirakan akan terus muncul seiring dengan perkembangan jaman, teknologi, dan keterbatasan lahan untuk berbagai keperluan.

Kata kunci:

Ruang Bawah Tanah, Hak Guna Ruang Bawah Tanah, Hak Milik Atas Satuan Ruang Bawah Tanah, Ruang Susun Bawah Tanah.



## ABSTRACT

Name : Rengky Irawan Putra Wahyudi  
Postgraduate Study Program : Master of Notary  
Title : Implementation of Right to Use Basement as  
New Institution of Land Rights in Perspective  
of Indonesian National Land Law (Juridical  
Review of Right to Use Basement in Karebosi  
Area at Makassar)

This Thesis discusses about Karebosi Link, where there has occurred the inherent of same land right between basement and land right above. In that case, because of land above the aforesaid basement is land with right to manage that is owned by Local Government of Makassar which is in the top of it has been titled by Right to building, therefore the title of land right belowed is follow the title of land right above, namely right to building with given other rights that is right of strata title ownership – non residential on kiosk units which built in the aforesaid basement and traded generally. The decision to inherent the same land right between basement and land right above, have a lot of weakness if compared with decision to separate it. The aforesaid separation can be conducted among others by inherent it with new right namely right to use basement toward land which located in the basement, ownership right of basement for basement units in the stacking space of basement, or others land right. The weakness which occurred based on that mentioned ideas among others is in the matter of existence, control, duration, allocation, guarantee and horizontal separation. Result of this research is suggest to immediately draft the regulation concerning basement as well as right to use basement, in the purpose to accommodate various necessity about basement usage which currently appears in several area and estimated will continue appear in accordance to the development of era, technology and the limitation of land for various necessity.

**Key words:**

Basement, right to use basement, ownership right of basement, stacking space of basement

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
LEMBAR PENGESAHAN .....	ii
KATA PENGANTAR .....	iii
LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS .....	v
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI .....	vi
ABSTRAK .....	vii
DAFTAR ISI .....	ix
<b>BAB I : PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1. Latar Belakang .....	1
2. Pokok Permasalahan .....	10
3. Metode Penelitian .....	10
4. Sistematika Penulisan .....	12
<b>BAB II : PENERAPAN HAK GUNA RUANG BAWAH TANAH SEBAGAI LEMBAGA BARU HAK ATAS TANAH DALAM PERSPEKTIF PERKEMBANGAN HUKUM TANAH NASIONAL INDONESIA .....</b>	<b>13</b>
2.1. Teori Hak Atas Tanah .....	13
2.1.1. Hak Menguasai Negara .....	13
2.1.2. Hak-Hak Atas Tanah .....	18
2.1.2.1. Hak Milik .....	24
2.1.2.2. Hak Guna Usaha .....	27
2.1.2.3. Hak Guna Bangunan .....	29
2.1.2.4. Hak Pakai .....	34
2.1.2.5. Hak Pengelolaan .....	36
2.1.3. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun .....	41
2.1.3.1. Pengertian dan Istilah Dalam Sistem Rumah Susun .....	41
2.1.3.2. Pembangunan Rumah Susun .....	50
2.1.3.3. Pensertipikatan Rumah Susun .....	66
2.1.3.4. Jual Beli Satuan Rumah Susun .....	69
2.1.3.5. Rumah Susun Sebagai Jaminan Hutang .....	78
2.1.4. Pengaturan Hak Atas Tanah Mengenai Ruang Bawah Tanah Dalam Berbagai Peraturan Hukum Indonesia .....	79
2.1.4.1. Tinjauan Ruang Bawah Tanah dalam	

Undang-Undang Pokok Agraria .....	80
2.1.4.1.a. Dasar Penyusunan dan Pengaturan Hukum .....	84
2.1.4.1.b. Penguasaan Atas Penggunaan Ruang Bawah Tanah .....	86
2.1.4.1.c. Pembatasan Penggunaan dan Perlindungan Hak-Hak Atas Tanah yang Berada Di Atas Ruang Bawah Tanah yang Digunakan ..	87
2.1.4.2. Aspek Hukum Ruang Bawah Tanah Menurut Undang-Undang Penataan Ruang .....	88
2.2. Kawasan Karebosi .....	99
2.2.1. Sejarah Kawasan Karebosi .....	99
2.2.2. Revitalisasi Kawasan Karebosi .....	102
2.2.2.1. Landasan Teori Revitalisasi Karebosi .....	102
2.2.2.2. Proses Revitalisasi Karebosi .....	106
2.3. Analisis Hak Atas Tanah Kawasan Karebosi .....	111
2.3.1. Hak Guna Ruang Bawah Tanah .....	117
2.3.2. Hak Milik Atas Satuan Ruang Bawah Tanah .....	120
<b>BAB III : PENUTUP .....</b>	<b>131</b>
1. Simpulan .....	131
2. Saran .....	132
<b>DAFTAR REFERENSI .....</b>	<b>134</b>

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1. LATAR BELAKANG**

Tanah dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan salah satu sumber daya alam yang mempunyai nilai yang sangat tinggi bagi masyarakat Indonesia. Di atas tanahlah manusia atau suatu bangsa berpijak, bertempat tinggal, serta melakukan aktivitas untuk mempertahankan kelangsungan hidupnya. Tanah juga memiliki fungsi yang sangat strategis dalam memenuhi kebutuhan negara dan rakyat yang makin beragam dan meningkat, baik pada tingkat nasional maupun dalam hubungannya dengan dunia internasional.

Peran tanah yang sangat penting tersebut menimbulkan suatu hubungan antara manusia dan tanah. Selain kegunaannya sebagai tempat bagi manusia untuk menjalankan kehidupan, tanah juga merupakan salah satu sumber daya alam yang memiliki nilai ekonomis dan nilai sosial yang sangat tinggi. Namun, di sisi lain ruang darat atau tanah merupakan sumber daya alam yang ketersediaannya tidak tak terbatas. Hal inilah yang membedakan tanah dengan sumber daya alam lainnya yang sifatnya dapat tergantikan, seperti minyak bumi, batu bara, dan sebagainya. Ketersediaan tanah tidak dapat dikreasi atau diproduksi oleh manusia.

Oleh karena itu, mengingat pentingnya arti tanah bagi umat manusia, maka kebijakan pembangunan pertanahan merupakan bagian yang tidak boleh terpisahkan dari kebijakan pembangunan nasional. Sehubungan dengan hal tersebut, maka diperlukan suatu pengaturan secara khusus terhadap pemanfaatan ruang darat atau tanah agar dapat memberikan efek positif, baik bagi kepentingan umum maupun bagi kepentingan pribadi.

Saat ini, pembangunan di bidang ekonomi merupakan bagian dari pembangunan nasional, sebagai salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar

1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, maka baik masyarakat umum dan para pelaku usaha yang meliputi pemerintah maupun masyarakat sebagai orang-perseorangan dan badan hukum diperlukan peranan dan kerjasamanya.

Pembangunan di wilayah perkotaan termasuk salah satu kegiatan pembangunan nasional, dalam rangka peningkatan harkat dan martabat, mutu kehidupan dan kesejahteraan bagi setiap penduduk di Indonesia. Pembangunan tersebut perlu ditingkatkan secara terpadu, terarah dan berencana sehingga dapat meningkatkan kualitas kehidupan masyarakat Indonesia dalam berbangsa dan bernegara.

Meningkatnya kegiatan pembangunan di wilayah perkotaan, terutama di wilayah kota-kota besar, dan meningkatnya juga penduduk secara alamiah disertai derasnya arus urbanisasi, memerlukan bertambahnya beberapa hal berikut ini:

1. Penyediaan tempat bermukim atau tempat tinggal, akibat dari bertambahnya jumlah penduduk.
2. Penyediaan tempat usaha atau pusat bisnis dan perekonomian, akibat dari meningkatnya jumlah kebutuhan masyarakat dan tingginya persaingan hidup.
3. Penyediaan sarana transportasi, akibat dari bertambahnya mobilitas untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang beraneka ragam.

Masalah pertanahan merupakan masalah yang pokok yang dialami oleh kota besar seperti DKI Jakarta, dengan dinamika aktifitas masyarakat yang tinggi sedangkan luas persediaan tanah yang dapat digunakan (Available land) sangat terbatas sehingga potensi terjadi konflik penggunaan tanah. sebagai panduan pembangunan fisik kota Pemerintah DKI Jakarta menggunakan rencana tata ruang kota yang disusun dengan pendekatan Land Use Planning menghasilkan rencana kota yang rumit, sedangkan kemampuan pemerintah di bidang penyediaan tanah untuk jaringan infrastruktur sangat terbatas, sehingga banyak rencana infrastruktur yang tidak terlaksana.

Meskipun demikian, persoalan tidak berhenti disitu saja, faktor berkembangnya suatu kawasan ekonomi menuntut kebutuhan lahan yang sangat tinggi padahal jumlah lahan yang tersedia sangat terbatas. Sebagai alternatif, jumlah bangunan yang dibangun secara vertikal juga meningkat, tidak sebanding dengan perkiraan lahan yang tersedia. Salah satu yang menjadi pilihan adalah Penggunaan Ruang Bawah Tanah dibawah gedung sebagai akses vertikal ke bawah. Akibat dari hal ini maka masalah lingkungan secara umum dan rusaknya sistem hidrologi air tanah tidak bisa dihindarkan.

Selain itu, aspek pertanahan merupakan salah satu unsur penting yang harus dapat dikendalikan dalam pelaksanaan pembangunan, baik ditingkat nasional maupun daerah. Pembangunan yang terus menerus dilakukan untuk mewujudkan tujuan nasional. Sejalan dengan perkembangan pembangunan, peranan kota menjadi sangat dominan, baik di bidang politik, ekonomi, maupun sosial sehingga akan terjadi proses pemusatan kekuatan ekonomi pada kota.

Pengendalian aspek pertanahan ini antara lain bertujuan agar pemanfaatan tanah dapat memenuhi kriteria sebagai berikut :

- a. memberikan kemakmuran bagi seluruh rakyat
- b. tidak merusak lingkungan
- c. sesuai dengan kondisi fisiknya
- d. sesuai dengan nilai ekonomi dan nilai sosial tanah
- e. tidak boros, dan
- f. sesuai dengan prosedur/hukum yang berlaku

Kriteria diatas memberikan indikasi bahwa berbagai kebijaksanaan bukan saja harus terarah, tetapi juga harus memiliki legitimasi baik secara legal maupun sosial sehingga dapat diimplementasikan dengan optimal.

Sebagaimana diketahui bahwa penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun di Indonesia, harus dilandasi hak atas tanah yang diatur dalam hukum tanah nasional kita, sesuai dengan status hukum yang menguasai dan peruntukan 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, artinya yang diberikan langsung oleh negara. Selain itu disediakan pula berbagai hak sekunder yang bisa diberikan oleh pihak yang memiliki tanah kepada pihak lain, seperti Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Sewa untuk Bangunan.<sup>1</sup>

Sehubungan dengan itu, muncullah pertanyaan, sejauh mana lembaga hak-hak atas tanah yang dikenal dalam Undang Undang Pokok Agraria sekarang ini masih mampu mengakomodasi berbagai bentuk bangunan, yang karena terbatasnya ruang tanah yang tersedia, ditunjang oleh bertambah majunya teknologi, dimana telah mulai menggunakan ruang di atas tanah dan tubuh bumi dibawah tanah.<sup>2</sup>

Menurut Hukum Adat, tanah mempunyai arti lebih spesifik karena sifatnya yang magis religius. Hal ini diyakini oleh masyarakat adat karena di situlah tempat tinggal leluhurnya. Keterkaitan antara masyarakat atau kelompok manusia dan tanah sangat erat bahkan tidak dapat dipisahkan, hubungannya bersifat abadi. Secara geologis agronomis, tanah adalah lapisan lepas permukaan bumi yang paling atas, yang dimanfaatkan untuk menanam tumbuhan. Itu sebabnya kemudian dikenal istilah tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian, dan tanah perkebunan<sup>3</sup>. Sedangkan yang digunakan untuk mendirikan bangunan dinamakan tanah bangunan.

Secara yuridis dikatakan bahwa tanah dikualifikasi sebagai permukaan bumi<sup>4</sup>. Kedalaman lapisan bumi (tanah) adalah sedalam irisan bajak, lapisan pembentukan humus dan lapisan dalam. B. Ter Haar BZN memandang bahwa tanah tidak dapat dipisahkan dengan manusia yang mempunyai hubungan hidup antarsesama manusia yang teratur sedemikian pergaulannya. Tanah mempunyai sifat sebagai benda yang

---

<sup>1</sup> Prof. Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, (Jakarta : Djambatan, 2008), hlm. 462.

<sup>2</sup> *Ibid.*,

<sup>3</sup> Achmad Sodiki, Pembaharuan Hukum Pertanahan Nasional Dalam Rangka Penguatan Agenda Landreform, (Jakarta : Arena Hukum, 1997), hlm. 19.

<sup>4</sup> Iman Sudiyat, Beberapa Masalah Penguasaan Tanah Berbagai Masyarakat Sedang Berkembang, (Jakarta : Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, 1982), hlm. 1.

menyimpan kekayaan yang menguntungkan, merupakan sarana tempat tinggal bagi persekutuan hukum dan seluruh anggotanya sekaligus memberi penghidupan kepada pemiliknya, serta merupakan kesatuan di mana nanti pemiliknya akan dikubur setelah meninggal, sekaligus merupakan tempat leluhur persekutuan selama beberapa generasi sebelumnya<sup>5</sup>. Pertalian yang terjadi demikian inilah terasa sangat berakar dalam alam pikiran masyarakat (umat manusia) terhadap tanah.

Sebagai komparasi mengenai pengaturan pengertian tanah, berikut adalah ketentuan mengenai definisi tanah pada 2 (dua) negara tetangga Indonesia:

1. Dalam *National Land Code Malaysia* (1965) Pasal 5, pengertian tanah yang disebut land meliputi (includes):<sup>6</sup>
  - a. *that surface of the earth and all substances forming that surface;*
  - b. *the earth below the surface and all substances therein;*
  - c. *all vegetation and other natural products, whether or not requiring the periodical application of labour to their production, and whether on or below the surface;*
  - d. *all things attached to the earth or permanently fastened to anything attached to the earth, whether or not below the surface; and*
  - e. *land covered by water.*
2. *Land Titles Act Singapore* (1993) Pasal 4 mendefinisikan land sebagai berikut:<sup>7</sup>

*"The surface of any defined parcel of the earth, and all substances thereunder and so much of the column of air above the surface as is reasonably necessary for the proprietor's use and enjoyment, and includes any estate or interest in land and all vegetation growing thereon and structures affixed thereto or any parcel of airspace or subterranean space held apart from the surface of the land as shown in an approved plan subject to any provisions to the contrary the proprietorship*

---

<sup>5</sup> I Gede Wiranata, *Hukum Adat Indonesia, Perkembangannya Masa ke Masa*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2004), hlm. 224-225.

<sup>6</sup> Harsono. *Op. Cit.*, hlm. 21.

<sup>7</sup> *Ibid.*,



*of the land includes natural rights to air, light, water, and support and the right of access to any highway on which the land abuts"*

Ada persamaan hakiki tentang pengertian tanah dalam arti yuridis seperti dijelaskan dalam Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu bahwa yang dimaksudkan dengan *land* adalah juga permukaan bumi, tetapi diperluas hingga meliputi juga hak atas tubuh bumi di bawah dan ruang udara di atasnya dalam batas-batas keperluannya yang wajar.<sup>8</sup>

Perbedaan lain adalah mengenai kepemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah. Malaysia dan Singapura, seperti negara-negara lain pada umumnya, menggunakan tanah *accessie*, sehingga kepemilikannya meliputi juga hak atas tubuh bumi di bawah dan ruang udara di atasnya dalam batas yang wajar.

Dalam hubungan dengan itu dan apa yang dikemukakan di atas, dalam uraian mengenai pengertian tanah, pernah di dunia barat ada dan diperlakukan asas hukum "*Cuius est solum eius est usque ad coelum et ad inferos*" yang artinya Barangsiapa memiliki tanah (permukaan bumi), dia juga memiliki segala apa yang ada di atasnya sampai surga/nirwana dan segala apa yang ada di bawahnya sampai pusat bumi. (Butt, Peter, 1996, *Land Law*, 3rd ed. The Law Book Company Limited, Sidney, halaman 12).

Sehubungan dengan itu, disimpulkan oleh Kratovil, bahwa karena pengertian tanah meluas sampai pusat bumi, maka terang bahwa pemilik tanah biasanya memiliki juga mineral-mineral yang merupakan bagian dari tanah. Hal ini berbeda dengan yang diatur dalam UUPA dalam Penjelasan Pasal 8 dimana menyatakan bahwa Karena menurut ketentuan dalam pasal 4 ayat 2 hak-hak atas tanah itu hanya memberi hak atas permukaan bumi saja, maka wewenang-wewenang yang bersumber daripadanya tidaklah mengenai kekayaan-kekayaan alam yang terkandung didalam tubuh bumi, air dan ruang angkasa. Oleh karena itu maka pengambilan kekayaan

---

<sup>8</sup> *Ibid.*, hlm. 22

yang dimaksudkan itu memerlukan pengaturan tersendiri. Ketentuan ini merupakan pangkal bagi perundang-undangan pertambangan dan lain-lainnya.<sup>9</sup>

Sementara di Negara Bagian Amerika Serikat (Arkansas, Kansas, Missisipi, Ohio, Pennsylvania, Texas dan West Virginia), yang disebut *Ownership States*, minyak bumi dan gas, seperti halnya batubara dan mineral lainnya yang ada di dalam tubuh bumi di bawah tanah adalah milik yang empunya tanah. Menurut anggapan negara-negara bagian tersebut, minyak bumi dan gas yang ada di bawah tanah dalam keadaan alamiahnya berada tetap dan tidak bergerak dari lokasi di bawah batu-batuan dalam tubuh bumi. Dan Sementara di Negara Bagian Amerika Serikat lainnya (California, Louisiana dan Oklahoma) jika di bor minyak akan mengalir dari tempat semula ke lokasi lain, hingga tidak selalu akan tetap berada dibawah tanah yang bersangkutan. Maka dalam hukum negara-negara bagian tersebut minyak bumi bukan milik yang empunya tanah, sebelum dia berhasil memompa dan menguasainya secara fisik (Kratovil, Robert, 1974, *Real Estate Law*. Prentice-Hall New Jersey, halaman 5-6).<sup>10</sup>

Dalam hukum Negara Bagian New South Wales, Australia, semua minyak bumi dan helium adalah milik Crown, yang penguasaannya ada pada Negara Bagian. Emas dan perak juga milik Crown, selama belum secara tegas diberikan dengan *grant* kepada pihak lain. Pemilikan mineral dan bahan galian lainnya tergantung pada apa yang ditentukan dalam *grant* pemberian hak atas tanah yang bersangkutan. Jika tidak secara tegas dinyatakan, maka emas dan perak tersebut tetap menjadi milik Crown, sedangkan mineral dan bahan galian lainnya yang ada dalam tubuh bumi di bawah tanah yang diberikan itu adalah milik pemegang haknya.

Kembali ke Hukum Tanah Nasional kita, menurut ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria, yang dimaksud dengan 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

---

<sup>9</sup> *Ibid.*, hlm. 22

<sup>10</sup> *Ibid.*,

dengan panjang dan ukuran lebar tertentu. Karena sebidang tanah dipunyai dan dikuasai dengan tujuan untuk dipergunakan, tidak mungkin untuk keperluan apapun jika yang dipergunakan hanya permukaan bumi itu saja. Maka dalam Pasal 4 ruang penggunaannya diperluas meliputi pula sebagian ruang udara di atasnya dan sebagian tubuh bumi dibawah tanah yang bersangkutan, terbatas untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah (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 orang lain, apabila tidak berikutan penggunaan permukaan buminya.<sup>11</sup>

Dengan pengertian demikian, ditinjau dari sudut penggunaannya objek hak atas tanah praktis berdimensi tiga, yang pada kenyataannya, selain permukaan bumi, meliputi pula ruang diatas permukaan bumi dan ruang dalam tubuh bumi, berukuran panjang, lebar dan tinggi atau dalam.

Hukum Tanah Nasional Indonesia menggunakan asas pemisahan horisontal antara tanah dan bangunan yang ada di atasnya. Berbeda dengan *accessie*, dalam asas pemisahan horisontal, bangunan yang ada diatas tanah, bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Hukumnya pun berbeda. Umumnya bangunan itu adalah milik yang mempunyai tanah. Tapi bisa juga milik pihak lain. Dalam hal yang demikian keberadaan bangunan tersebut harus ada landasan hak nya.

Bangunan-bangunan yang memerlukan ruang di dalam tubuh bumi, yang secara fisiknya tidak ada kaitannya dengan bangunan yang berada di permukaan bumi di atasnya. Misalnya bangunan untuk kegiatan usaha pertokoan, restoran, stasiun dan jalan kereta api bawah tanah dan lain-lain. Untuk masuk dan keluar yang bersangkutan memang diperlukan penggunaan sebagian permukaan bumi untuk lokasi pintu. Tetapi karena bagian utama struktur bangunan berada di dalam tubuh bumi, isi kewenangan yang bersumber pada hak atas tanah sebagai yang ditetapkan dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria, yang utamanya mengenai penggunaan

---

<sup>11</sup> *Ibid.*, hlm. 463

permukaan bumi, tidak mungkin ditafsirkan mencakup juga keberadaan dan penguasaan bangunan-bangunan dibawah tanah tersebut.<sup>12</sup>

Satu hal yang menjadi kendala ialah bahwa UUPA belum pernah mengatur tentang penggunaan ruang bawah tanah. Undang-Undang yang terbit di luar UUPA yang berkaitan dengan ruang di atas tanah yaitu Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman, akan tetapi Undang-Undang tersebut mengatur mengenai bangunan yang didirikan di atas tanah, bukan di bawah tanah.

Dewasa ini, kebutuhan akan penggunaan ruang bawah tanah di Indonesia, Khususnya di daerah DKI Jakarta, telah dirasakan semakin mendesak, berkaitan dengan makin mendekatnya pelaksanaan jalan kereta api bawah tanah (*subway*) maupun bangunan-bangunan ekonomis lainnya di bawah tanah seperti pertokoan dan pusat bisnis.

Di lain pihak, penerapan Hak Atas Tanah yang telah ada atas bangunan-bangunan yang berada di bawah tanah dalam Hukum Tanah Nasional Indonesia saat ini belum cukup mengakomodir akan kebutuhan-kebutuhan mengenai penggunaan tanah dan kepemilikan tanah di masa yang akan datang.

Contohnya adalah Karebosi Link di Kota Makassar, suatu pertokoan di bawah tanah, di mana bangunan di atas nya merupakan lapangan sepak bola umum milik pemerintah daerah dengan status Hak Pengelolaan, sedangkan uniknya, dikarenakan belum adanya pengaturan mengenai Hak Guna Ruang Bawah Tanah maupun Hak Milik Atas Satuan Ruang Bawah Tanah, maka Hak yang disematkan kepada unit-unit toko pada Karebosi Link tersebut pilihannya jatuh kepada Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun-Non Hunian yang dibangun pada tanah Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan.

Sehubungan dengan itu, untuk mengakomodasi keberadaan dan penguasaannya diperlukan lembaga hak baru mengenai Hak Atas Tanah - Ruang Bawah Tanah, yaitu dapat berupa **Hak Guna Ruang Bawah Tanah (HGRBT)**

---

<sup>12</sup> *Ibid.*, hlm. 466

dan/atau **Hak Milik Atas Satuan Ruang Bawah Tanah (HMSRBT)**, untuk melengkapi khasanah hukum tanah nasional kita. Permasalahan kekosongan hukum inilah yang akan dibahas lebih lanjut oleh penulis.

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka dari itu penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai Hak Guna Ruang Bawah Tanah yang dituangkan dalam tesis berjudul **“PENERAPAN HAK GUNA RUANG BAWAH TANAH SEBAGAI LEMBAGA BARU HAK ATAS TANAH DALAM PERSPEKTIF PERKEMBANGAN HUKUM TANAH NASIONAL INDONESIA (Tinjauan Yuridis Hak Atas Tanah - Ruang Bawah Tanah di Kawasan Karebosi Link di Kota Makassar) “**

## **2. POKOK PERMASALAHAN**

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah diuraikan di atas, dalam penelitian ini penulis memberikan batasan-batasan rumusan permasalahan yang akan diteliti, yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pengaturan dan penerapan mengenai Hak Atas Tanah yang telah ada atas Ruang Bawah Tanah dalam Hukum Tanah Nasional Indonesia saat ini?
2. Bagaimanakah penerapan lembaga Hak Atas Tanah mengenai Ruang Bawah Tanah ( Hak Guna Ruang Bawah Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Ruang Bawah Tanah ) di Kawasan Karebosi Link di Kota Makassar ditinjau dalam perspektif perkembangan Hukum Tanah Nasional Indonesia?

## **3. METODE PENELITIAN**

Metode merupakan suatu unsur yang mutlak harus ada dalam suatu penelitian yang berfungsi untuk mengembangkan ilmu pengetahuan. Metodologi dalam suatu penelitian berfungsi sebagai suatu pedoman dalam mempelajari, menganalisis dan memahami suatu permasalahan yang sedang dihadapi.

Dalam rangka memperoleh informasi guna penelitian ini, maka metode penelitian yang digunakan adalah metode normatif, yaitu penelitian terhadap efektivitas asas-asas, sistematika hukum yang berkaitan dengan masalah terkait.

Tipologis penelitian ini adalah bersifat eksplanatoris karena bersifat untuk menguraikan secara lebih mendalam atas lembaga baru Hak Guna Ruang Bawah Tanah dan mencoba untuk melihat dan menguji permasalahan apa saja yang terdapat dalam kebijakan pengaturan mengenai hal tersebut jika diterapkan dalam Hukum Tanah Nasional di masa yang akan datang.

Metode pendekatan yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif melalui pendekatan histori, penafsiran undang-undang, dan perbandingan undang-undang, dengan berupaya mempergunakan data yang menitikberatkan kepada peraturan-peraturan yang berlaku serta literatur-literatur yang relevan dengan topik yang dibahas.

Dari segi bentuknya penelitian ini diarahkan sebagai penelitian preskriptif, yang bertujuan untuk mendapatkan saran-saran mengenai apa yang harus dilakukan untuk mengatasi masalah-masalah tertentu.

Jenis data yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer didapatkan dari wawancara dengan narasumber terkait permasalahan, sedangkan data sekunder dihimpun melalui penelitian kepustakaan, yang terdiri atas:

1. Bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang mengatur dan berkaitan dengan bidang agraria dan penataan ruang.
2. Bahan hukum sekunder untuk memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, yang dapat terdiri dari buku-buku, artikel, laporan penelitian, dan tesis yang membahas dan terkait bidang agraria dan penataan ruang.
3. Bahan hukum tersier yang digunakan untuk menunjang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus, buku pegangan, serta internet yang dapat disebut sebagai bahan referensi.

Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi dokumen, yakni mencari dan mengumpulkan data sekunder seperti buku, peraturan perundang-undangan, serta karya ilmiah.

Analisis data yang digunakan adalah dengan pendekatan kualitatif sebagai hasil pengumpulan data sekunder sehingga nantinya dapat diambil kesimpulan yang dikaitkan dengan teori-teori dan konsep yang mempunyai relevansi untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan rumusan permasalahan dalam penelitian ini.

#### **4. SISTEMATIKA PENULISAN**

Penulisan penelitian ini disusun berdasarkan sistematika sebagai berikut:

**BAB I** : Bab ini mengemukakan mengenai latar belakang permasalahan, pokok permasalahan, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

**BAB II** : Bab ini berisi uraian umum mengenai Hak Atas Tanah dalam Hukum Tanah Nasional, Pengertian dan uraian umum mengenai Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Pengertian dan tinjauan Hak Atas Tanah mengenai Ruang Bawah Tanah dalam berbagai peraturan Hukum Indonesia, Sejarah Kawasan dan Revitalisasi Karebosi, Analisis mengenai status Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun pada Kawasan Karebosi Link dan Penerapan lembaga baru Hak Atas Tanah ( Hak Guna Ruang Bawah Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Ruang Bawah Tanah ) pada Kawasan Karebosi Link di Kota Makassar.

**BAB III** : Bab ini merupakan penutup, yang berisi simpulan dan saran dari penulis.

## BAB II

### PENERAPAN HAK GUNA RUANG BAWAH TANAH SEBAGAI LEMBAGA BARU HAK ATAS TANAH

#### 2.1 TEORI HAK ATAS TANAH

##### 2.1.1 HAK MENGUASAI NEGARA

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) merupakan Undang-Undang yang pertama kalinya memperkenalkan konsep Hak Menguasai Negara.

Perumusan pasal 33 dalam UUD 1945: *“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat<sup>13</sup>”*. Inilah dasar konstitusional pembentukan dan perumusan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Dua hal pokok dari pasal ini adalah sejak awal telah diterima bahwa Negara ikut campur untuk mengatur sumber daya alam sebagai alat produksi, dan pengaturan tersebut adalah dalam rangka untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Penghubungan keduanya bersifat saling berkait sehingga penerapan yang satu tidak mengabaikan yang lain.

Setelah proses pembahasan RUUPA yang berlangsung beberapa lama, Mr. Sadjarwo sebagai Menteri Agraria saat itu mengucapkan pidato pengantarnya. Dikatakan dengan jelas bahwa<sup>14</sup>:

---

<sup>13</sup> Republik Indonesia, *Undang-Undang Dasar Tahun 1945*, Pasal 33 ayat (3) naskah asli, dan tidak mengalami perubahan hingga Amandemen IV.

<sup>14</sup> Pidato Pengantar Menteri Agraria dalam Sidang DPR-GR, 12 September 1960 oleh Mr. Sadjarwo. Dalam *Risalah Pembentukan UUPA* dan Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, edisi revisi, Djambatan, Jakarta, hal. 585.



“...perjuangan perombakan hukum agraria nasional berjalan erat dengan sejarah perjuangan bangsa Indonesia untuk melepaskan diri dari cengkaman, pengaruh, dan sisa-sisa penjajahan; khususnya perjuangan rakyat tani untuk membebaskan diri dari kekangan-kekangan sistem feodal atas tanah dan pemerasan kaum modal asing...”.

Semangat untuk mengisi *stelsel* negara baru pasca kemerdekaan ini dipengaruhi oleh dinamika dari pelbagai ideologi dan kekuatan sosial-politik yang memberi sumbangan dalam pergerakan anti kolonialisme<sup>15</sup>. Soetandyo Wignjosoebroto menyatakan<sup>16</sup>:

“...yang sangat dipentingkan pada saat itu memang bukan resultat-resultat hukum perundang-undangan yang dibuat. Dalam suasana Demokrasi Terpimpin yang hendak lebih ditegaskan dan diungkapkan pada waktu itu adalah kerevolusineran tekad untuk menolak pikiran-pikiran yang berasal dari negeri-negeri liberal kapitalis yang dituduh akan meracuni jiwa bangsa...”.

Semangat menentang strategi kapitalisme dan kolonialisme yang telah menyebabkan terjadinya “penghisapan manusia atas manusia” (*exploitation de l’homme par l’homme*) di satu sisi; dan sekaligus menentang strategi sosialisme yang dianggap “meniadakan hak-hak individual atas tanah” di sisi lain menjadi landasan ideologis dan filosofis pembentukan UUPA.

Dalam Penjelasan Umumnya, dinyatakan dengan jelas bahwa tujuan diberlakukannya UUPA adalah<sup>17</sup>:

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur;

---

<sup>15</sup> Soetandyo Wignyosoebroto, , *Dari Hukum Kolonial ke Hukum Nasional: Dinamika Sosio-Politik Perkembangan Hukum di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Press, 1994), hal. 159.

<sup>16</sup> *Ibid.*, hal. 213.

<sup>17</sup> Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)*, Penjelasan Umum Angka I.

- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Pengertian tanah secara yuridis menurut Boedi Harsono telah diberikan batasan dalam Pasal 4 ayat (1) UU Nomor 1960 (UUPA), yang menyatakan bahwa : “ Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum ”.

Jadi tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>18</sup>

Tanah dipunyai dan dikuasai bertujuan untuk digunakan, maka untuk memenuhi segala keperluan penggunaan tidak hanya terbatas pada permukaan bumi. Pengertian Ruang diperluas, meliputi sebagian ruang udara di atasnya dan sebagian tubuh bumi dibawahnya. Penggunaan sebagian tubuh bumi misalnya dalam membangun rumah memerlukan pondasi bangunan, atau bangunan rumah dibuat bertingkat, merupakan penggunaan sebagian ruang udara.

Wewenang penggunaan atau pemanfaatan yang bersumber hak-hak atas tanah menurut penjelasan Pasal 8 UUPA, dibatasi :

1. Sekedar diperlukan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan;
2. Penggunaan sebagian ruang udara dan atau/ ruang bawah tanah yang tidak termasuk wewenang pengambilan kekayaan alam dalam tubuh bumi, air dan ruang angkasa.

---

<sup>18</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Ed. Revisi. Cet.8, (Jakarta: Djambatan, 1999), hal.18.

Jadi penggunaan atau pemanfaatan hak-hak atas tanah tidak boleh melanggar peraturan-peraturan pengambilan kekayaan alam dalam tubuh bumi, air dan ruang angkasa misalnya Undang-Undang Pertambangan, Undang-Undang Kehutanan, Undang-Undang Pengairan, Peraturan Tentang ruang udara. Dalam Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 2, disebutkan :

1. Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya pada tingkatan tertinggi di kuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
2. Hak Menguasai dari Negara termaksud dalam ayat 1 pasal ini member wewenang untuk :
  - a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi air, dan ruang angkasa tersebut;
  - b. Menentukan dan mengatur hubungan hukum-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
  - c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
3. Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat 2 pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.
4. Hak menguasai dari Negara tersebut diatas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan peraturan pemerintah.

Pada pasal 4 ayat 1 dan 2 Undang-Undang Pokok Agraria , disebutkan:

1. Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.
2. Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang 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 ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.

Kewenangan HMN tersebut dipahami dalam kerangka hubungan antara negara dengan bumi, air dan kekayaan alam di dalamnya sebagai hubungan penguasaan, bukan hubungan pemilikan seperti di negara Barat maupun di negara – negara komunis. Negara dalam hal ini sebagai Badan Penguasa yang pada tingkatan tertinggi berwenang mengatur pemanfaatan tanah dalam arti luas serta menentukan dan mengatur hubungan hukum dan perbuatan hukum berkenaan dengan tanah. Sebagai penerima kuasa, maka negara harus mempertanggungjawabkannya kepada masyarakat sebagai pemberi kuasa<sup>19</sup>. Dengan ini AP. Parlindungan menyebutnya sebagai hak rakyat pada tingkat Negara<sup>20</sup>.

Prof. Maria SW Sumardjono mengatakan bahwa kewenangan negara ini harus dibatasi dua hal: *pertama*, oleh UUD 1945. Bahwa hal-hal yang diatur oleh negara tidak boleh berakibat pelanggaran hak asasi manusia yang dijamin oleh UUD 1945.

---

<sup>19</sup> Maria SW Sumardjono, 1998, *Kewenangan Negara untuk Mengatur dalam Konsep Penguasaan Tanah oleh Negara*, dalam Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar pada Fakultas Hukum UGM, tanggal 14 Februari 1998 di Yogyakarta.

<sup>20</sup> AP. Parlindungan, 1991, *Komentaris atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, hal. 40.

Peraturan yang bias terhadap suatu kepentingan dan menimbulkan kerugian di pihak lain adalah salah satu bentuk pelanggaran tersebut. Seseorang yang melepas haknya harus mendapat perlindungan hukum dan penghargaan yang adil atas pengorbanan tersebut. *Kedua*, pembatasan yang bersifat substantif dalam arti peraturan yang dibuat oleh negara harus relevan dengan tujuan yang hendak dicapai yaitu untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dan kewenangan ini tidak dapat didelegasikan kepada pihak swasta karena menyangkut kesejahteraan umum yang sarat dengan misi pelayanan. Pendelegasian kepada swasta yang merupakan bagian dari masyarakat akan menimbulkan konflik kepentingan, dan karenanya tidak dimungkinkan<sup>21</sup>.

### 2.1.2 HAK - HAK ATAS TANAH

Setelah diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria, maka berakhir sudah dualisme hukum Agraria yaitu Hukum Agraria Adat dan Hukum Agraria Barat<sup>22</sup>. UUPA telah mengatur dengan jelas hak atas tanah seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa untuk bangunan, dan hak tanah yang bersifat sementara seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan sebagainya. Pengertian bumi meliputi permukaan bumi (yang disebut tanah), tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air. Dengan demikian pengertian tanah meliputi permukaan bumi yang ada di daratan dan permukaan bumi yang berada di bawah air, termasuk air laut<sup>23</sup>.

---

<sup>21</sup> *Ibid.* Dua pembatasan tersebut menjadi penting mengingat HMN merupakan suatu konsepsi pokok dalam UUPA yang kemudian dijadikan sumber dari Undang-Undang atau pun regulasi lainnya yang dirumuskan kemudian berdasar perkembangan dan kebutuhan masyarakat. Sebagai contoh, pembatasan Konstitusi. Dengan semakin kuatnya pengakuan Konstitusi pasca Amandemen terhadap hak asasi manusia, maka pengaturan tentang pengambilalihan hak milik atas tanah harus benar-benar memperhatikan asas ini.

<sup>22</sup> Purnadi Purbacaraka dan A.Ridwan Halim, *Sendi-Sendi Hukum Agraria*, (Jakarta:Ghalia Indonesia, 1984), hal.23

<sup>23</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia.....*, *Op.cit.*, hal.6

Berlakunya hukum tanah adat bagi golongan pribumi merupakan manifestasi dari aspirasi yang berkembang di dalam masyarakat, dimana dalam pemberlakuannya tergantung dari lingkungan masyarakat yang mendukungnya, sehingga dalam kenyataannya berlaku hukum tanah adat yang dipengaruhi oleh kekuatan yang terdapat di dalam masyarakat tersebut. Hukum adat merupakan sumber utama dalam pembangunan Hukum Tanah Nasional, yang berarti bahwa pembangunan hukum tanah nasional dilandasi konsepsi hukum adat, yang dirumuskan dengan kata-kata Komunalistik Religius, yang memungkinkan penguasaan tanah secara individu, dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung unsur kebersamaan<sup>24</sup>. Sifat komunalistik menunjuk kepada adanya hak bersama para anggota masyarakat hukum adat atas tanah, yang dalam kepustakaan hukum disebut Hak Ulayat<sup>25</sup>. Hak ulayat mempunyai kekuatan berlaku ke dalam dan keluar. Ke dalam berhubungan dengan para warganya, sedangkan kekuatan berlaku keluar dalam hubungannya dengan bukan anggota masyarakat hukum adatnya, yang disebut 'orang asing' atau 'orang luar'<sup>26</sup>.

Tanah merupakan tanah bersama kelompok teritorial (desa, marga, nagari, huta). Hak-hak perseorangan atas tanah secara langsung atau tidak langsung bersumber pada hak bersama. Oleh karena itu, walaupun sifatnya pribadi, dalam arti penggunaannya untuk kepentingan pribadi dan keluarganya, namun sekaligus terkandung unsur kebersamaan<sup>27</sup>. Para warga sebagai anggota kelompok, masing-masing mempunyai hak untuk menguasai dan menggunakan sebagian tanah-bersama tersebut guna memenuhi kebutuhan pribadi dan keluarganya, dengan hak-hak yang bersifat sementara, sampai hak yang sampai batas waktu, yang umum disebut Hak Milik.

---

<sup>24</sup> Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia.....*, *Op.cit.*, hal. 225

<sup>25</sup> *Ibid.*, hal.181

<sup>26</sup> *Ibid.*, hal.186

<sup>27</sup> *Ibid.*, hal.202

Penguasaan dan penggunaan tanah tersebut dapat dilakukan sendiri secara individual atau bersama-sama dengan warga kelompok yang lain. Tidak ada kewajiban untuk menguasai dan menggunakannya secara kolektif. Oleh karena itu, penguasaan tanahnya dirumuskan dengan sifat individual. Hak milik adat, hak-hak golongan dan hak-hak lainnya yang sejenis menjadi hak milik sebagaimana diatur UUPA Pasal 20 Ayat (1) Hak Milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 dan Ayat (2) Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Sedangkan hak ulayat masih tetap dipertahankan dengan syarat-syarat tertentu sebagaimana diatur dalam UUPA Pasal 3 yaitu, dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 1 dan 2, pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi. Berdasarkan ketentuan UUPA, pada dasarnya dapat ditarik beberapa prinsip dasar hak atas tanah yang terkandung didalamnya, yaitu:

1. Kesatuan hukum agraria untuk seluruh wilayah tanah air mengandung makna bahwa hanya ada satu aturan hukum tanah yang berlaku untuk seluruh Indonesia atau yang dikenal dengan prinsip unifikasi.
2. Semua hak atas tanah berfungsi sosial, artinya apabila ada kepentingan pembangunan, kepentingan sosial atau kepentingan umum yang membutuhkan tanah, maka kita harus rela melepaskan hak pribadi atas tanah, dengan syarat harus ada ganti rugi, jadi makna fungsi sosial dapat diartikan diatas kepentingan pribadi terdapat kepentingan bersama.
3. Hukum agraria Indonesia bersumber dari hukum adat dan eksistensi hak ulayat. UUPA Pasal 5 mengatur bahwa hukum agraria Indonesia bersumber dari hukum adat, maka hukum yang dijadikan dasar pembentukan UUPA adalah hukum adat yang memenuhi lima (5) unsur, yaitu:
  - a. Memihak kepada kepentingan bangsa;

- b. Memihak kepada kepentingan persatuan bangsa;
  - c. Memihak kepada sosialisme Indonesia;
  - d. Tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi;
  - e. Mengutamakan unsur agama.
4. Prinsip persamaan derajat laki-laki dan perempuan dalam penguasaan tanah atau disebut juga dengan prinsip kesamaan gender.
  5. Prinsip Reforma hubungan hukum antara manusia Indonesia dengan bumi, air dan ruang angkasa.
  6. Prinsip *Land Use* atau yang lebih dikenal dengan prinsip perencanaan dalam peruntukan dan penggunaan tanah (penataan ruang).
  7. Prinsip nasionalitas atau prinsip kebangsaan, yang mengandung arti bahwa hanya warga negara Indonesia yang diperbolehkan mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa. Orang asing hanya boleh mempunyai hubungan yang bersifat sementara dengan bumi, air dan ruang angkasa.

Hubungan yang erat antara manusia dengan tanah terdapat dimana-mana dan hubungan tersebut diwarnai oleh adanya beragam fungsi tanah bagi kehidupan manusia, seperti fungsi tanah sebagai tempat untuk berusaha, mendirikan rumah atau bangunan lainnya, untuk tabungan di hari tua dan juga untuk membaringkan jasad manusia<sup>28</sup>. Sifat komunalistik dalam konsepsi hukum tanah nasional tercermin dalam rumusan pasal 1 ayat 1 UUPA yang mengatur bahwa seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Hal ini berarti bahwa tanah di seluruh wilayah Indonesia adalah hak bersama dari bangsa Indonesia (beraspek perdata) dan bersifat abadi, yaitu seperti hak

---

<sup>28</sup> Valerine J.L. Kriekhoof, "*Kedudukan Tanah Dati Sebagai Tanah Adat di Maluku Tengah: Suatu Kajian Dengan Memanfaatkan Pendekatan Antropologi Hukum*", (Disertasi Doktor Universitas Indonesia, Jakarta, 1991), hal.3.



ulayat pada masyarakat hukum adat. Dengan demikian, hak bangsa Indonesia mengandung dua unsur, yaitu:<sup>29</sup>

1. Unsur kepemilikan bersama yang bersifat perdata, tetapi bukan berarti hak kepemilikan dalam arti yuridis, tanah bersama dari seluruh rakyat Indonesia yang telah bersatu menjadi bangsa Indonesia, pernyataan ini menunjukkan sifat komunalistik dari konsepsi hukum tanah nasional;
2. Unsur tugas kewenangan yang bersifat publik untuk mengatur dan memimpin penguasaan dan penggunaan tanah yang dipunyai bersama tersebut.

Sifat religius konsepsi hukum tanah nasional terdapat dalam UUPA Pasal 1 ayat 2 yang mengatur bahwa seluruh bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air, dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional<sup>30</sup>.

Fungsi tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria, terbagi atas dua (2) bagian yaitu:<sup>31</sup>

1. Sebagai wadah (di kota) yang terdiri dari; hak milik, hak guna bangunan (untuk kantor, tempat usaha, pabrik atau industri, jadi hak guna bangunan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat modern, tapi pada dasarnya tetap dari hukum adat), hak pakai, hak pengelolaan (khusus untuk instansi pemerintah).
2. Sebagai faktor produksi (di desa) terdiri dari: Hak Milik (untuk sawah atau kebun), Hak Guna Usaha (untuk perkebunan, peternakan dan perikanan, dan hak pakai).

Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria, maka hak-hak atas tanah dibagi ke dalam dua (2) kategori:<sup>32</sup>

---

<sup>29</sup> Arie Sukanti Hutagalung dan Markus Gunawan, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, (Jakarta:Rajawali Press, 2008), hal. 20-21.

<sup>30</sup> *Ibid.*, hal.17

<sup>31</sup> Arie S. Hutagalung, "Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan", Disampaikan dalam Pelatihan Kontrak Infrastruktur, Jakarta:LPLIH FHUI, Agustus 2010), hal. 2.

1. Hak-Hak Atas Tanah Primer yaitu hak-hak atas tanah yang berasal dari negara, yang terdiri dari Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan. Kesemua hak-hak atas tanah tersebut harus terdaftar dan memiliki sertifikat.<sup>33</sup>
2. Hak-Hak Atas Tanah Sekunder, yaitu hak-hak atas tanah yang diberikan oleh pemegang hak atas tanah lainnya berdasarkan perjanjian kerjasama dan terdiri dari hak sewa, hak usaha bagi hasil, hak gadai dan hak menumpang.

Status subyek menentukan status tanah yang boleh dikuasai, yaitu:<sup>34</sup>

1. Warga Negara Indonesia: Hak Milik; Hak Guna Usaha; Hak Guna Bangunan; Hak Pakai; Hak Sewa; Hak Gadai; Hak Usaha Bagi Hasil; Hak Manumpang;
2. Badan Hukum Indonesia terdiri dari: Hak Guna Usaha; Hak Guna Bangunan; Hak Pakai; Hak Sewa; Hak Pengelolaan (khusus badan hukum Indonesia yang sahamnya milik negara)
3. Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing meliputi:
  - a. Hak Pakai (Pasal 24 UUPA) mengatur penggunaan tanah milik oleh bukan pemiliknya dibatasi dan diatur dengan peraturan perundang-undangan.
  - b. Hak Sewa (Pasal 45 UUPA), yang dapat menjadi pemegang hak sewa adalah:
    - 1) Warga Negara Indonesia;
    - 2) Orang asing Yang Berkedudukan di Indonesia;
    - 3) Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
    - 4) Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

---

<sup>32</sup> Mahkamah Agung dan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, *Sistem Hukum Indonesia*, (Jakarta:FHUI, 2005), hal. 153

<sup>33</sup> Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, LN. No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, Pasal 4 ayat (1)

<sup>34</sup> Arie S. Hutagalung, "Pengadaan Tanah .....", *op.cit.*, hal. 3.

Sesuai dengan Pasal 4 ayat (2), Hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu :

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak Sewa
- f. Hak membuka Tanah,
- g. Hak Memungut Hasil Hutan.

Berikut diuraikan beberapa jenis Hak-hak atas tanah :

#### 2.1.2.1 Hak Milik

- a. Pengertian dan Sifat Hak Milik

Menurut Pasal 20 UUPA yang dimaksud dengan Hak Milik adalah:

*“Hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai atas tanah dengan mengingat fungsi sosial, yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”.*

Hak Milik adalah hak yang “terkuat dan terpenuh” yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak tersebut merupakan hak “mutlak”, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagai Hak *Eigendom*. Dengan demikian, maka Hak Milik mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:<sup>35</sup>

1. Turun-temurun, artinya Hak Milik atas tanah dimaksud dapat beralih karena hukum dari seseorang pemilik tanah yang meninggal dunia kepada ahli warisnya.

---

<sup>35</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan: Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertipikat Dan Permasalahan*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002), Hal. 5-6.

2. Terkuat, artinya bahwa Hak Milik atas tanah tersebut yang paling kuat diantara Hak-hak atas tanah yang lain.
3. Terpenuhi, artinya bahwa Hak Milik atas tanah tersebut dapat digunakan untuk usaha pertanian dan juga untuk mendirikan bangunan.
4. Dapat beralih dan dialihkan;
5. Dapat dijadikan jaminan dengan dibebani Hak Tanggungan;
6. Jangka waktu tidak terbatas.

b. Subyek dan Obyek Hak Milik

Sesuai dengan Pasal 21 ayat (1) dan ayat (2) UUPA, maka yang dapat mempunyai Hak Milik adalah :

- Warga Negara Indonesia;
- Badan-badan Hukum yang ditunjuk oleh pemerintah melalui Peraturan Pemerintah.

Sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah PP No. 38 Tahun 1963 yang meliputi :

1. Bank-bank yang didirikan oleh Negara;
2. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1958;
3. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama;
4. Badan Hukum Sosial.

Sedangkan menurut Pasal 21 ayat (3) UUPA, menentukan bahwa: “Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh Hak Milik, karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula Warga Negara Indonesia kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu, di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu, Hak Milik tersebut tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus

karena hukum, dengan ketentuan hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung”.

Khusus terhadap kewarganegaraan Indonesia, maka sesuai dengan Pasal 21 ayat

(4) UUPA ditentukan bahwa :

“Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing, maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan Hak Milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat 3 Pasal ini”.

Dengan demikian yang berhak memiliki hak atas tanah dengan Hak Milik adalah hanya Warga Negara Indonesia tunggal dan Badan Hukum yang ditunjuk oleh pemerintah melalui Peraturan Pemerintah.

c. Terjadinya Hak Milik

Menurut Pasal 22 ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa “Terjadinya Hak Milik menurut Hukum Adat diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Sedangkan dalam ayat (2) dinyatakan bahwa selain cara sebagaimana diatur dalam ayat (1), Hak Milik dapat terjadi karena :

1. Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah;
2. Ketentuan undang-undang.

Hal ini bertujuan agar supaya tidak terjadi hal-hal yang merugikan kepentingan umum dan negara. Hal ini berkaitan dengan Pasal 5 UUPA yang menyatakan bahwa :

“Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah Hukum Adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan Sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada Hukum Agama “.

d. Hapusnya Hak Milik

Berdasarkan ketentuan Pasal 27 UUPA Hak Milik dapat hapus oleh karena sesuatu hal, meliputi ;

1. Tanahnya jatuh kepada negara oleh karena:

- a. pencabutan hak (UU No.20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak atas Tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya);
- b. penyerahan secara sukarela oleh pemiliknya (KEPPRES No.55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum);
- c. ditelantarkan (PP No.36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar);
- d. ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2).

2. Tanahnya musnah.

**2.1.2.2 Hak Guna Usaha (HGU)**

a. Pengertian Hak Guna Usaha

Menurut ketentuan Pasal 28 ayat (1) UUPA, Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29 UUPA, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.

Tujuan penggunaan tanah yang dipunyai dengan Hak Guna Usaha itu terbatas, yaitu pada usaha pertanian, perikanan dan peternakan.

b. Subyek dan Obyek Hak Guna Usaha

Disebutkan dalam Pasal 30 ayat (1) UUPA, yaitu yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha adalah Warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Kemudian di dalam ayat (2) dijelaskan bahwa apabila orang atau badan hukum yang memiliki Hak Guna Usaha tersebut sudah tidak memenuhi persyaratan sebagaimana disebutkan dalam ayat (1) maka haknya tersebut wajib dilepaskan dan dialihkan kepada pihak lain yang

memenuhi syarat dalam jangka waktu satu tahun. Jika dalam jangka waktu satu tahun tidak dialihkan maka haknya hapus karena hukum.

Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha adalah tanah Negara dan Hak Guna Usaha hanya dapat diberikan oleh negara (pemerintah).<sup>36</sup>

Hak Guna Usaha termasuk syarat-syarat pemberiannya, termasuk peralihan dan penghapusan hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan Pasal 19 UUPA, karena merupakan alat pembuktian yang kuat (Pasal 32 UUPA). Selain itu, Hak Guna Usaha juga dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

c. Jangka Waktu Hak Guna Usaha

Jangka waktu Hak Guna Usaha menurut Pasal 8 PP No.40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah yaitu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun. Sesudah jangka waktu Hak Guna Usaha dan perpanjangannya telah berakhir, maka kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Usaha di atas tanah yang sama.

d. Hapusnya Hak Guna Usaha

Pasal 17 PP No.40 Tahun 1996 menyebutkan mengenai hapusnya Hak Guna Usaha, yaitu:

1. Berakhirnya jangka waktu;
2. Dibatalkan haknya oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir karena tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, Pasal 13 dan/atau Pasal 14, serta karena putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

---

<sup>36</sup> Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 1989), hal.258.

3. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
4. Dicabut berdasarkan UU No.20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda yang Ada di atasnya.
5. Ditelantarkan;
6. Tanahnya musnah;
7. Ketentuan Pasal 3 ayat (2) PP No.40 Tahun 1996.

Hapusnya Hak Guna Usaha tersebut diatas mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara.

### **2.1.2.3 Hak Guna Bangunan (HGB)**

#### **a. Pengertian Hak Guna Bangunan**

Hak Guna Bangunan adalah salah satu hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Pengertian Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 35 ayat (1) yang berbunyi :

“Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun”.

Pernyataan Pasal 35 ayat (1) tersebut mengandung pengertian bahwa pemegang Hak Guna Bangunan bukanlah pemegang hak milik atas bidang tanah dimana bangunan tersebut didirikan.<sup>37</sup>

Sehubungan dengan hal tersebut, Pasal 37 UUPA menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan dapat terjadi terhadap tanah Negara yang dikarenakan penetapan pemerintah. Selain itu Hak Guna Bangunan dapat terjadi di atas sebidang tanah Hak Milik yang dikarenakan adanya perjanjian yang berbentuk autentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh Hak Guna Bangunan itu yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

---

<sup>37</sup> Chomzah, *Op.cit.*, hal.190.



Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain serta dapat dijadikan jaminan hutang. Dengan demikian, maka sifat-sifat dari Hak Guna Bangunan adalah: <sup>38</sup>

1. Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam arti dapat diatas Tanah Negara ataupun tanah milik orang lain.
2. Jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun lagi.
3. Dapat beralih atau dialihkan kepada pihak lain;
4. Dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan

b. Subyek dan Obyek Hak Guna Bangunan

Guna Bangunan dapat dipunyai oleh Warga Negara Indonesia maupun badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria. Pada ayat (2) dijelaskan bahwa:

“Orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat (1) Pasal ini, dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat”.

Ketentuan tersebut berlaku juga bagi pihak lain yang memperoleh Hak Guna Bangunan jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika Hak Guna Bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah.

Mengenai tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan telah diatur dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna

---

<sup>38</sup> *Ibid.*, hal.31.

Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah. Bila melihat pada Pasal 37 UUPA, maka dapat dimengerti bahwa Hak Guna Bangunan dapat diberikan di atas tanah Negara yang didasari penetapan dari pemerintah. Selain itu Hak Guna Bangunan juga dapat diberikan di atas tanah Hak Milik berdasar pada adanya kesepakatan yang berbentuk otentik antara pemilik tanah dengan pihak yang bermaksud menimbulkan atau memperoleh Hak Guna Bangunan tersebut.

Melihat pada ketentuan Pasal 21 PP No.40 Tahun 1996, maka tanah yang dapat diberikan dengan hak guna bangunan adalah Tanah Negara; Tanah Hak Pengelolaan; dan Tanah Hak Milik. Dengan demikian dapat diketahui pula bahwa obyek dari Hak Guna Bangunan adalah Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan dan tanah Hak Milik dari seseorang.

Ketentuan mengenai Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas tanah negara dan tanah Hak Pengelolaan, diatur lebih lanjut dalam ketentuan Pasal 22 dan Pasal 23 PP No. 40 Tahun 1996, dan pada dasarnya Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas tanah Negara dan tanah Hak Pengelolaan diberikan berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN, dengan memperhatikan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No.3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

c. **Jangka Waktu Hak Guna Bangunan**

Berdasarkan ketentuan Pasal 35 UUPA, Hak Guna Bangunan diberikan dalam jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu 20 tahun lagi, selain itu Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Mengenai jangka waktu pemberian Hak Guna Bangunan juga diatur dalam Undang- Undang No. 40 Tahun 1996, pada Pasal 25 ayat (1) menyebutkan bahwa :

”Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun”.

Sedangkan pada ayat (2) menyatakan bahwa :

“Sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama”.

Lebih lanjut dinyatakan dalam Pasal 29, disebutkan bahwa:

1. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun.
2. Atas kesepakatan antara pemegang Hak Guna Bangunan dengan pemegang Hak Milik, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik dapat diperbaharui dengan pemberian Hak Guna Bangunan baru dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan hak tersebut wajib didaftarkan. Maksud dari ketentuan Pasal 25 dan Pasal 29 tersebut yaitu bahwa Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas Tanah Negara dan tanah Hak Pengelolaan dapat diperpanjang selama 20 tahun kemudian, sedangkan Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas tanah Hak Milik tidak dapat diperpanjang melainkan hanya diperbaharui setelah berakhirnya jangka waktu yang ditetapkan dalam pemberiannya tersebut.

Adapun syarat-syarat untuk dapat diperpanjang maupun diperbaharui hak guna bangunan tersebut antara lain, yaitu:

- a. Tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
  - b. Syarat-syarat pemberian hak, dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
  - c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
  - d. Tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.
- d. Hapusnya Hak Guna Bangunan
- Ketentuan mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan di atur dalam Pasal 40 UUPA, yang menyatakan bahwa :
- Hak Guna Bangunan hapus karena:

1. Jangka waktunya telah berakhir;
2. Dihentikan sebelum waktu berakhir karena salah satu syarat tidak terpenuhi;
3. Dilepaskan oleh pemegangnya sebelum jangka waktu berakhir;
4. Dicabut untuk kepentingan umum;
5. Tanah tersebut ditelantarkan;
6. Tanah itu musnah;
7. Ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2).

Ketentuan Pasal 40 UUPA tersebut selanjutnya juga di atur dalam Pasal 35 PP No.40 Tahun 1996, yang menyebutkan :

1. Hak Guna Bangunan hapus karena :

- a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya;
- b. dibatalkan haknya oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir karena:
  1. Tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, Pasal 13, dan/ atau Pasal 14;
  2. Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- c. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. dicabut berdasarkan Undang-Undang No. 20 Tahun 1961;
- e. ditelantarkan;
- f. tanahnya musnah;
- g. ketentuan Pasal 20 ayat (2).

2. Ketentuan lebih lanjut mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Keputusan Presiden.

#### 2.1.2.4 Hak Pakai (HP)

##### a. Pengertian Hak Pakai

Pengertian yang diatur dalam ketentuan Pasal 41 ayat (1) UUPA adalah : “hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang member wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau perjanjian sewamenyewa atau perjanjian pengolahan tanah segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang.

##### b. Subyek dan Obyek Hak Pakai

Hak Pakai dapat dipunyai oleh Warga Negara Indonesia maupun Warga Negara Asing termasuk badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia juga badan hukum asing, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 42 UUPA.

Pengaturan subyek Hak Pakai diatur lebih lanjut dalam ketentuan Pasal 39 PP No. 40 Tahun 1996, yaitu yang dapat mempunyai Hak Pakai adalah :

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- c. Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah;
- d. Badan-badan keagamaan dan sosial;
- e. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- f. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
- g. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional.

Mengenai tanah yang dapat diberikan dengan Hak Pakai telah diatur dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, khususnya ketentuan Pasal 41 yang menyatakan, tanah yang dapat diberikan dengan Hak Pakai adalah :

- a. Tanah Negara;
- b. Tanah Hak Pengelolaan;
- c. Tanah Hak milik.

Lebih lanjut menurut ketentuan Pasal 42 PP No. 40 Tahun 1996, Hak Pakai dapat diberikan atas :

1. Hak Pakai atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.
2. Hak Pakai atas Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.
3. Ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan dan pemberian Hak Pakai atas tanah Negara dan tanah Hak Pengelolaan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

c. **Jangka Waktu Hak Pakai**

Mengenai jangka waktu pemberian Hak Pakai juga diatur dalam Undang-Undang No. 40 Tahun 1996, pada Pasal 45 menyebutkan bahwa :

1. Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 diberikan untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun atau diberikan, untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.
2. Sesudah jangka waktu Hak Pakai atau perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) habis, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Pakai atas tanah yang sama.
3. Hak Pakai yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama dipergunakan untuk keperluan tertentu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diberikan kepada :
  - a. Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah;

- b. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional;
- c. Badan keagamaan dan badan sosial.

#### **2.1.2.5. Hak Pengelolaan (HPL)**

Dalam UUPA Hak Pengelolaan di dalam sistematika hak-hak penguasaan atas tanah tidak dimasukkan dalam golongan hak-hak atas tanah, akan tetapi keberadaannya tersirat dalam penjelasan umum UUPA yaitu: “Dengan berpedoman pada tujuan yang disebutkan di atas, Negara dapat memberikan tanah yang demikian (yang dimaksudkan adalah tanah yang tidak dapat dipunyai dengan sesuatu hak oleh seseorang ataupun pihak lain) kepada seseorang atau badan-badan dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai, atau memberikannya dalam pengelolaan kepada sesuatu Badan Penguasa (Departemen, Jawatan, atau Daerah Swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing. (Pasal 2 ayat (4) UUPA).<sup>39</sup>

Hak Pengelolaan pada hakikatnya merupakan gempilan/serpihan/pecahan dari Hak Menguasai dari Negara sebagaimana berdasarkan dari pengertian Hak Pengelolaan yang dirumuskan dalam Pasal 1 angka 2 PP Nomor 40 Tahun 1996 juncto Pasal 1 angka 3 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut dengan PMNA/Kepala BPN) Nomor 9 Tahun 1999 bahwa Hak Pengelolaan adalah Hak Menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.

Berdasarkan Pasal 3 PMDN Nomor 5 Tahun 1974, Hak Pengelolaan adalah hak atas tanah yang memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk:

1. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanahnya;
2. Menggunakan tanah untuk keperluan sendiri;

---

<sup>39</sup> Harsono, *op.cit.*, hal. 279.

3. Menyerahkan bagian dari tanahnya kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang telah ditentukan bagi pemegang hak tersebut yang meliputi segi peruntukan, segi penggunaan, segi jangka waktu dan segi keuangannya.

Setelah jangka waktu hak atas tanah yang diberikan kepada pihak ketiga itu berakhir maka tanah tersebut kembali lagi ke dalam penguasaan sepenuhnya pemegang Hak Pengelolaan dalam keadaan bebas dari hak-hak yang membebaninya.

Landasan hukum yang mengatur tentang Hak Pengelolaan diatur dalam peraturan-peraturan sebagai berikut:

- a. Pada UUPA tidak dituliskan secara tegas, hanya disinggung dalam Penjelasan Umum bagian A II (2);
- b. Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan Kebijaksanaan selanjutnya;
- c. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Hak untuk Keperluan Perusahaan;
- d. Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 1 Tahun 1966 tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan;
- e. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tatacara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Beserta Pendaftarannya (untuk selanjutnya disebut PMDN Nomor 1 Tahun 1977);
- f. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1987 tentang Penyediaan dan Pemberian Hak atas Tanah untuk Keperluan Pembangunan Perumahan;
- g. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah;
- h. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Negara dan Hak Pengelolaan.



Hak Pengelolaan ini dulu berasal dari apa yang disebut “*Hak Beheer*”,<sup>40</sup> yaitu hak penguasaan atas tanah Negara yang setelah UUPA melalui PMA Nomor 9 Tahun 1965 dikonversi menjadi hak atas tanah menurut hukum tanah nasional. Kalau dengan Hak Beheer, jika tanahnya digunakan sendiri oleh instansi pemerintah untuk keperluan sendiri maka akan dikonversi menjadi Hak Pakai, tetapi apabila tanahnya selain akan digunakan sendiri, ada bagian-bagian dari tanah lainnya akan diserahkan kepada pihak ketiga yang meliputi segi peruntukan, penggunaan dan jangka waktu dan keuangan, maka Hak Beheer dikonversi menjadi Hak Pengelolaan.

Dalam perkembangannya, diketahui bahwa subyek dari Hak Pengelolaan antara lain:<sup>41</sup>

- a. Badan Penguasa (Departemen, Jawatan atau Daerah Swatantra) dan masyarakat hukum adat (Penjelasan Umum UUPA dan Pasal 2 ayat (4) UUPA).
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia yang seluruh modalnya dimiliki Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah dalam rangka pembangunan dan pengembangan wilayah, industri, pariwisata, pelabuhan, perumahan/pemukiman (PMDN Nomor 5 Tahun 1974).
- c. Perum, Persero, atau bentuk lain yang bergerak di bidang penyediaan, pengadaan, dan pematangan tanah bagi kegiatan usaha (PMDN Nomor 5 Tahun 1974).
- d. Badan otorita (Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 juncto Nomor 94 Tahun 1998).

---

<sup>40</sup> Arie S. Hutagalung, “*Sekilas Mengenai Hak Pengelolaan*”, Pendapat Hukum Mengenai Hak Pengelolaan, Jakarta, 2006, hal. 1.

<sup>41</sup> Oloan Sitorus dan Zaki Sierrad, *Hukum Agraria di Indonesia, Konsep Dasar dan Implementasi*, (Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 2006), hal. 154.

- e. Lembaga dan instansi pemerintah. Berdasarkan pasal 67 ayat (1) PMNA/Ka.BPN Nomor 9 Tahun 1999, Hak Pengelolaan dapat diberikan kepada:
- a. Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah;
  - b. Badan Usaha Milik Negara;
  - c. Badan Usaha Milik Daerah;
  - d. PT. Persero;
  - e. Badan Otorita;
  - f. Badan-badan hukum Pemerintah lainnya yang ditunjuk Pemerintah.

Hak Pengelolaan terjadi karena adanya Penetapan dari Pemerintah, dan diberikan selama tanah tersebut dipergunakan. Luas tanahnya tidak dibatasi dan menurut kebutuhan. Sifat dan ciri-ciri Hak Pengelolaan:

1. Tergolong hak yang wajib didaftarkan menurut PMA Nomor 1 Tahun 1966;
2. Tidak dapat dipindahtangankan;
3. Tidak dapat dijadikan jaminan hutang;
4. Mempunyai segi-segi perdata dan segi-segi publik.

Berdasarkan PMDN Nomor 1 ayat (1) Nomor 1 Tahun 1977, pemegang Hak Pengelolaan tersebut diberikan kewenangan untuk melakukan kegiatan yang merupakan sebagian dari kewenangan Negara, yang antara lain:

- a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan;
- b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan usahanya;
- c. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat-pejabat yang berwenang, sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.

Proses pemberian hak atas tanah di atas tanah Hak Pengelolaan diatur di dalam Pasal 67 sampai Pasal 75 PMNA/Ka.BPN Nomor 9 Tahun 1999, dimana pemohon harus terlebih dahulu memperoleh penunjukan berupa perjanjian penggunaan tanah dari pemegang Hak Pengelolaan (Pasal 4 ayat (2) PMNA/Ka.BPN Nomor 9 Tahun 1999. Perjanjian tersebut wajib dibuat dalam bentuk tertulis antara pemegang Hak Pengelolaan dengan Pemohon (Pasal 3 ayat (1) PMDN Nomor 1 Tahun 1977). Dalam hal ini pemohon adalah pihak ketiga yaitu para investor atau developer yang memerlukan tanah untuk keperluan usahanya. Pihak ketiga dapat diberikan sebagian dari tanah Hak Pengelolaan yang wajib dikuasai dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Untuk Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai dapat diperpanjang jangka waktunya dan diperbaharui haknya. Dengan adanya pemberian hak-hak atas tanah di atas Hak Pengelolaan tersebut, maka hak-hak atas tanah itu dapat dijadikan jaminan hutang yang dibebani dengan lembaga jaminan Hak Tanggungan. Oleh karena itu, Hak Pengelolaan sendiri tidak dapat dijadikan jaminan hutang yang dibebani dengan Hak Tanggungan.

Dalam rangka penggunaan bagian tanah Hak Pengelolaan oleh pihak ketiga, pemegang Hak Pengelolaan berwenang untuk menetapkan jumlah uang pemasukan yang harus dibayar oleh pihak ketiga sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Uang pemasukan yang dimaksud adalah uang yang harus dibayar oleh setiap penerima hak atas tanah Negara sesuai dengan ketentuan yang berlaku sebagai pengakuan (*recognitie*) atas Hak Menguasai Negara (Pasal 1 angka 11 PMNA/Ka.BPN Nomor 9 Tahun 1999). Uang pemasukan tersebut merupakan sumber pendapatan bagi pemegang Hak Pengelolaan, karena telah mengeluarkan biaya untuk memperoleh tanah dan mematangkan tanahnya hingga siap pakai sesuai dengan tujuan pemakaiannya.

Pihak ketiga selain berkewajiban untuk membayar uang pemasukan, juga wajib untuk mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai kepada Kepala Kantor Pertanahan yang berwenang memberikan hak atas tanah yang dimohon setelah perjanjian tertulis disepakati oleh kedua belah pihak. Hak atas tanah

yang diberikan di atas Hak Pengelolaan baru dapat dilaksanakan setelah Hak Pengelolaan itu didaftarkan dan diterbitkan sertipikatnya oleh Kantor Pertanahan yang diberikan kepada pihak ketiga sebagai alat bukti yang kuat. Hak Pengelolaan tidak akan pernah hapus selama subyek Hak Pengelolaan masih ada, dan selama masih konsisten melaksanakan tugasnya untuk memberikan bagian-bagian dari Hak Pengelolaannya bagi pihak ketiga untuk keperluan usaha pihak ketiga tersebut.<sup>42</sup>

Hapusnya Hak Pengelolaan antara lain karena:

1. Dilepaskan oleh pemegang haknya;
2. Dicabut untuk kepentingan umum;
3. Diterlantarkan;
4. Tanahnya musnah.

### **2.1.3 HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN (HMSRS)**

#### **2.1.3.1 Pengertian Dan Istilah Dalam Sistem Rumah Susun**

Pasal 1 ayat 1 UURS menyebutkan bahwa:

*“Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.”*

Penjelasan Pasal 1 ayat 1 UURS selanjutnya menegaskan bahwa pengertian hukum dari rumah susun adalah istilah yang diberikan bagi bangunan gedung bertingkat yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan vertikal yang terbagi dalam satuan-satuan yang masing-masing jelas batas-batasnya, ukuran dan luasnya, yang dapat dimiliki dan dihuni secara terpisah, ada bagian bersama dari

---

<sup>42</sup> *Ibid.*, hal. 160.

bangunan tersebut, serta benda bersama dan tanah bersama yang di atasnya didirikan rumah susun yang karena sifat dan fungsinya harus digunakan dan dinikmati bersama dan tidak dapat dimiliki secara perorangan.

Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa:

- a. Tidak semua bangunan bertingkat dapat disebut rumah susun jika tidak memenuhi kualifikasi yuridis tersebut;
- b. Obyek hak terdiri dari satuan unit rumah susun itu sendiri, benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama, atau jika kita memisahkan hak kepemilikan terdiri hak/pemilikan perorangan dan hak/pemilikan bersama. Seiring berjalannya waktu, penggunaan istilah “rumah susun” telah mengalami perkembangan sebagai berikut:
  - a. Rumah Susun, yaitu bangunan gedung bertingkat yang senantiasa mengandung sistem kepemilikan perseorangan dan hak bersama, yang penggunaannya bersifat hunian atau bukan hunian.
  - b. Rumah Susun Sederhana Milik (“Rusunami”), yaitu bangunan bertingkat yang dibangun dalam satu lingkungan tempat hunian yang memiliki wc dan dapur baik menyatu dengan unit maupun bersifat publik dan diperoleh melalui kredit kepemilikan rumah dengan subsidi maupun tanpa subsidi. Rumah susun ini diperuntukkan bagi masyarakat golongan menengah bawah dengan pendapatan antara Rp. 2.500.000,- sampai dengan Rp. 4.500.000,- per bulan dan mempunyai Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).
  - c. Rumah Susun Sederhana Sewa (“Rusunawa”) adalah rumah susun sederhana yang pada umumnya dibangun oleh pemerintah di lahan bekas permukiman kumuh dan sekitar kawasan industri serta kampus yang peruntukannya untuk disewa oleh masyarakat golongan menengah bawah dan golongan bawah dengan penghasilan antara Rp. 1.200.000,- sampai dengan Rp. 2.500.000,- per bulan.

Peruntukan rumah susun yang dimaksud oleh UURS tidak semata-mata bagi hunian saja, akan tetapi juga untuk keperluan lain sebagaimana disebutkan dalam Pasal 24 UURS yang menyatakan:

*”Ketentuan-ketentuan dalam Undang-undang ini berlaku dengan penyesuaian menurut kepentingannya terhadap rumah susun yang dipergunakan untuk keperluan lain.”*

Selanjutnya Pasal 1 dan Pasal 7 PP Nomor 4 Tahun 1998 juga telah memperkuat landasan hukum bagi peruntukan rumah susun, yaitu sebagai hunian, bukan hunian dan campuran.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa, pengertian rumah susun dalam aspek hukum lebih menekankan kepada kepemilikan yang melekat pada konsep hunian bertingkat. Artinya, atas satuan rumah susun perlu dilakukan pemisahan kepemilikan agar masing-masing pembeli atau penghuni dapat memiliki satuan rumah susun yang terpisah dengan orang lain, termasuk kepemilikan atas benda bersama, tanah bersama dan bagian bersama yang dimiliki secara proporsional berdasarkan Nilai Perbandingan Proporsionalnya.

### **Strata Title**

Konsep *strata title* tidak dikenal dalam sistem hukum Indonesia yang berasal dari hukum Belanda. Istilah *strata title* pertama kali diperkenalkan di Australia pada tahun 1967 melalui Undang-Undang yang dikenal dengan *Strata Title Act*. Konsep hukum *strata title* dikenal di negara-negara yang menganut sistem hukum Anglo Saxon (Inggris beserta negara-negara jajahannya dan Amerika) dan berakar pada jenis *tenancy in common*. Konsep *strata title* memisahkan hak seseorang terhadap beberapa *strata* (tingkatan), yakni terhadap hak atas permukaan tanah, atas bumi di bawah tanah, dan udara di atasnya (Munir Fuady, Hukum Bisnis Buku ke-II, 1999). Pada intinya konsep *strata title* memungkinkan kepemilikan bersama secara horisontal di samping pemilikan secara vertikal. Akan tetapi saat ini di Indonesia dikenal berbagai istilah untuk menyebutkan rumah susun, yaitu apartemen, *flat*, dan *condominium*.

### **Satuan Rumah Susun**

Satuan rumah susun adalah bagian yang utama dari sistem rumah susun yang tujuan utama peruntukannya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, dengan syarat harus mempunyai sarana penghubung ke jalan umum, sehingga pemilik satuan rumah susun bebas menggunakan unit miliknya tanpa harus mengganggu atau melalui satuan rumah susun milik orang lain. Satuan rumah susun merupakan dimensi volume ruang tertentu yang mempunyai batas-batas yang jelas. Batas-batas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 PP Nomor 4 tahun 1988 tidak selalu dibatasi oleh dinding (imaginer), dalam hal dibatasi oleh dinding, batas-batasnya adalah permukaan bagian dalam dari dinding pemisah, permukaan bagian bawah dari langit-langit struktur, permukaan bagian atas dari lantai struktur.

Lebih lanjut Pasal 41 ayat (2) PP Nomor 4 tahun 1988 menyebutkan bahwa *“hak kepemilikan perseorangan atas satuan rumah susun adalah ruangan dalam bentuk geometrik tiga dimensi yang tidak harus selalu dibatasi oleh dinding”*.

Artinya pengembang diberi kebebasan atau peluang untuk menentukan batas-batas dari satuan rumah susun dapat berupa dinding permanen atau tembok, maupun dinding vertikal maya asalkan dinding struktur dan langit-langit struktur tidak menjadi pemilikan perseorangan. Segala sesuatu yang berkaitan dengan struktur harus menjadi bagian bersama karena jika menjadi milik perseorangan akan ada ekseks terhadap keamanan gedung secara keseluruhan. Dengan kata lain, batas atas (atap) dan batas bawah (lantai) dari setiap bangunan rumah susun atau apartemen harus jelas akan tetapi batas samping tidak harus dibatasi oleh dinding namun harus diberi garis batas yang jelas yang ditarik secara vertikal dan tidak dapat dihapus.

### **Tanah Bersama**

Tanah Bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak kepemilikan bersama untuk pemakaian bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan fasilitas-fasilitasnya dan ditetapkan batasbatasnya dalam

persyaratan ijin bangunan. UURS menetapkan bahwa rumah susun hanya dapat dibangun diatas tanah yang dikuasai dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Tanah Negara atau Hak Pengelolaan<sup>43</sup>. Status hak atas tanah tersebut diatas sangat menentukan dapat tidaknya seseorang memiliki hak milik atas satuan rumah susun.

Mengingat penyelenggara pembangunan (Pengembang) pada umumnya adalah suatu perusahaan yang berbentuk badan hukum, maka tanah bersama itu akan bersertipikat induk Hak Guna Bangunan yang nantinya Hak Guna Bangunan tersebut tidak dipecah tetapi akan diberi keterangan bahwa Hak Guna Bangunan tersebut telah melahirkan beberapa sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (HMSRS).

Berdasarkan ketentuan Pasal 39 UUPA tentang Hak Guna Bangunan, disebutkan bahwa Hak Guna Bangunan untuk tanah bersama bisa diatas tanah Negara dan diatas Hak Milik, sehingga analog dengan ketentuan tentang kewajiban menyelesaikan Hak Guna Bangunan yang diberikan diatas Hak Pengelolaan, maka ada kewajiban menyelesaikan lebih dahulu Hak Guna Bangunan yang diberikan diatas tanah Negara, tetapi untuk Hak Pakai sudah ditentukan hanya Hak Pakai diatas Tanah Negara.

### **Bagian Bersama**

Yaitu bagian dari rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan rumah susun. Bagian bersama ini dapat dibedakan dalam 2 kategori, yaitu:

- i. Yang merupakan struktur bangunan pada rumah susun seperti pondasi, kolom, sloop, balok, koridor selasar, atap, lobby, dinding struktur, shaft, jalan masuk dan keluar, ruang untuk umum, serta pintu dan tangga darurat;

---

<sup>43</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988*, tentang Rumah Susun, Pasal 7.



- ii. Yang bukan merupakan struktur bangunan pada rumah susun, seperti lift penumpang, lift barang, alat pencegah kebakaran, lampu penerangan lingkungan, perlengkapan elektrikal, perlengkapan komunikasi dan keamanan, sistem instalasi jaringan listrik, plumbing, cctv, tata suara, tata udara, pipa-pipa saluran air bersih dan kotor, dll.

### **Benda Bersama**

Benda Bersama adalah benda yang tidak merupakan bagian bersama dari rumah susun tetapi terletak diatas tanah bersama yang dimiliki dan dinikmati bersama secara tidak terpisah dari satuan rumah susunnya, misalnya: pagar lingkungan, taman dan tanaman, pos keamanan, pelataran parkir, tempat pembuangan sampah, tempat ibadah, tempat bermain, fasilitas olah raga dan rekreasi, saluran pembuangan air hujan, sumur resapan, ramp, kolam renang dan lain-lain yang sifatnya terpisah dari struktur bangunan rumah susun. Benda bersama harus mempunyai dimensi, lokasi, kualitas, kapasitas yang memenuhi persyaratan dan diatur serta dikoordinasikan untuk dapat memberikan keserasian lingkungan guna menjamin keamanan dan kenikmatan para penghuni maupun pihak-pihak lain, dengan memperhatikan keselarasan, keseimbangan dan keterpaduan.<sup>44</sup>

### **Pertelaan**

Pertelaan adalah penjelasan dalam bentuk uraian dan gambaran yang menjelaskan batas masing-masing satuan rumah susun, baik batas vertical maupun horizontal, bagian bersama, benda bersama, tanah bersama serta uraian Nilai Perbandingan Proporsional (“NPP”) masing-masing satuan rumah susun dengan penyesuaian seperlunya sesuai kenyataan yang dilakukan dengan pembuatan akta pemisahan. Dengan demikian, pertelaan berisi tentang rincian mengenai batas-batas yang jelas dari setiap unit satuan rumah susun, yang merupakan bagian tertentu dari suatu gedung, termasuk bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta uraian NPP yang dibuat dan disusun sesuai dengan ketentuan dalam peraturan rumah

---

<sup>44</sup> *Ibid*, Pasal 21.

susun. Pertelaan yang dibuat oleh Pengembang atau konsultan yang ditunjuk oleh Pengembang menjadi dasar perhitungan NPP dan merupakan salah satu syarat untuk pengesahan akta pemisahan rumah susun berdasarkan Pasal 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun.<sup>45</sup>

Pertelaan harus disahkan oleh Pemerintah Daerah Tingkat II (Pemda Tk. II), khusus Daerah Khusus Ibukota Jakarta (DKI Jakarta) disahkan oleh Gubernur melalui Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta. Pertelaan ini sangat penting, karena merupakan titik awal dimulainya proses pembuatan HMSRS. Dari pertelaan inilah nantinya akan lahir satuan-satuan rumah susun yang terpisah secara hukum yang dituangkan dalam akta pemisahan.

### **Akta Pemisahan**

Pemisahan rumah susun atas satuan rumah susun (per unit) dilakukan dengan Akta Pemisahan yang bentuk dan isinya sebagaimana ditetapkan dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2, tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun.

Akta Pemisahan ini selanjutnya harus disahkan oleh Pemerintah Daerah Tingkat II, dan khusus untuk wilayah DKI Jakarta disahkan oleh Gubernur. Setelah disahkan, guna memenuhi syarat publisitas, akta tersebut wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat sebagai dasar bagi penerbitan sertifikat HMSRS dengan melampirkan:

- a. Sertipikat hak atas tanah bersama;
- b. Ijin layak huni (ILH);
- c. Ijin mendirikan bangunan (IMB)
- d. Warkah-warkah lainnya.

---

<sup>45</sup>Iva, Ari. "Aspek Hukum Suatu Pertelaan Rumah Susun". <http://www.penasehathukum.com>.

Tahap selanjutnya yang harus dilakukan oleh pengembang adalah mengajukan penerbitan sertifikat HMSRS atas nama pengembang yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional.

### **Nilai Perbandingan Proporsional**

Nilai Perbandingan Proporsional adalah angka yang menunjukkan besarnya hak dan kewajiban dari pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun terhadap hak-hak bersamanya. Besarannya dihitung berdasarkan luas dan nilai satuan rumah susun terhadap jumlah luas bangunan atau nilai rumah susun secara keseluruhan pada waktu pengembang pertama sekali memperhitungkan biaya pembangunan secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya. NPP juga mencerminkan adanya kewajiban pemilik untuk atas biaya pemeliharaan dan perbaikan bersama yang akan dibebankan kepada pemilik atas tanah bersama, benda bersama dan bagian bersama, contohnya biaya bulanan perawatan atau maintenance fee atau biaya renovasi yang biasanya terjadi beberapa tahun sekali atau perpanjangan hak atas tanah-bersama. Sebaliknya NPP juga digunakan jika diperoleh aliran dana masuk. Kasus yang ekstrim jika bangunan yang ada sudah tidak layak digunakan dan seluruh pemilik sepakat untuk menjual keseluruhan asset di areal rumah susun tersebut. Masing-masing pemegang hak milik atas satuan rumah susun akan memperoleh bagian sebesar proporsi yang disebutkan dalam NPP dari jumlah keseluruhan uang yang diterima dari hasil penjualan.

Dasar perhitungan NPP: 
$$\text{NPP} = \frac{\text{Luas Satuan Rumah Susun}}{\text{Total Luas Rumah Susun}} \times 100\%$$

### **Ijin Layak Huni**

Izin Layak Huni adalah ijin yang diberikan Pemerintah Daerah kepada orang atau badan usaha yang membangun rumah susun, kondominium atau bangunan bertingkat rendah, sedang dan tinggi yang diperuntukkan bagi tempat hunian atau kegiatan usaha.

Ijin Layak Huni diterbitkan oleh Pemerintah Daerah setelah diadakan pemeriksaan terhadap rumah susun yang telah selesai dibangun berdasarkan persyaratan dan ketentuan perijinan yang telah diterbitkan. Dengan kata lain, Ijin Layak Huni tersebut baru dapat diterbitkan apabila pembangunan rumah susun telah selesai dibangun dan pembangunannya telah sesuai dengan ketentuan dan persyaratan sebagaimana ditentukan dalam Ijin Mendirikan Bangunan yang telah diterbitkan.

Permohonan Ijin Layak Huni disampaikan kepada Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk dengan melampirkan:

- a. Fotocopi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang di legalisasi;
- b. Rekomendasi dari Dinas Pemadam Kebakaran;
- c. Rekomendasi dari Perusahaan Listrik Negara (PLN);
- d. Rekomendasi dari Dinas Kesehatan;
- e. Fotocopi Ijin Gangguan sesuai dengan ketentuan yang berlaku yang dilegalisasi;
- f. Rekomendasi dari Dinas Tenaga Kerja dan Mobilitas Penduduk.<sup>46</sup>

Ijin Layak Huni merupakan salah satu persyaratan yang harus dipenuhi oleh Pengembang untuk penerbitan sertifikat HMSRS atas rumah susun yang bersangkutan.

### **Perhimpunan Penghuni**

Didalam rumah susun terdapat pemilikan perorangan dan pemilikan bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sesuai dengan nilai perbandingan dan proporsionalnya. Oleh karena itu, Undang-Undang mewajibkan para penghuni rumah susun untuk membentuk Perhimpunan Penghuni yang berkedudukan sebagai badan hukum dan bertanggung jawab untuk mengurus kepentingan bersama para pemilik dan penghuni rumah susun. Pembentukan Perhimpunan Penghuni dilakukan dengan pembuatan akta notaris mengenai Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni yang telah disahkan dalam Rapat Umum Perhimpunan Penghuni. Akta tersebut kemudian

---

<sup>46</sup> Indonesia, *Undang-undang Tentang Rumah Susun*, UU No. 16 Tahun 1985, LN No. 75 Tahun 1985, TLN No. 3318, Pasal 4 ayat (2).

dimintakan pengesahannya kepada Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II, untuk DKI Jakarta oleh Gubernur.

Anggota pengurus Perhimpunan Penghuni dipilih berdasarkan asas kekeluargaan oleh dan dari anggota Perhimpunan Penghuni melalui rapat umum Perhimpunan Penghuni yang khusus diadakan untuk keperluan tersebut. Pengurus Perhimpunan Penghuni dipilih berdasarkan asas kekeluargaan oleh dan dari anggota Perhimpunan Penghuni, yang sekurang-kurangnya terdiri dari seorang Ketua, seorang Sekretaris, seorang Bendahara, dan seorang Pengawas Pengelolaan (Pasal 57 PP No. 4 Tahun 1988).

Tugas pokok Perhimpunan Penghuni:

- a. Mengesahkan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang disusun oleh pengurus dalam rapat umum Perhimpunan Penghuni;
- b. Membina para penghuni ke arah kesadaran hidup bersama yang serasi, selaras dan seimbang dalam rumah susun dan lingkungannya;
- c. Mengawasi pelaksanaan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;
- d. Menyelenggarakan tugas-tugas administratif penghunian;
- e. Menunjuk atau membentuk dan mengawasi badan pengelola dalam pengelolaan rumah susun dan lingkungannya;
- f. Menyelenggarakan pembukuan dan administratif keuangan secara terpisah sebagai kekayaan Perhimpunan Penghuni;
- g. Menetapkan sanksi terhadap pelanggaran yang telah ditetapkan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.<sup>47</sup>

### **2.1.3.2. Pembangunan Rumah Susun**

Arah kebijaksanaan pembangunan rumah susun di Indonesia sebagaimana tercantum dalam UURS terdiri dari 3 (tiga) unsur pokok, yaitu:

---

<sup>47</sup> Indonesia, *op. cit.*, Pasal 59.

1. Konsep tata ruang dan pembangunan perkotaan, dengan mendayagunakan tanah secara optimal dan mewujudkan pemukiman dengan kepadatan penduduk;
2. Konsep pembangunan hukum, dengan menciptakan hak kebendaan baru yaitu satuan rumah susun yang dapat dimiliki secara perseorangan dengan pemilikan bersama atas benda, bagian dan tanah dan menciptakan badan hukum baru yaitu Perhimpunan Penghuni, yang dengan anggaran dasar dan anggaran rumah tangganya dapat bertindak ke luar dan ke dalam atas nama pemilik satuan rumah susun, berwenang mewujudkan ketertiban dan ketenteraman dalam kehidupan rumah susun;
3. Konsep pembangunan ekonomi dan kegiatan usaha, dengan dimungkinkannya kredit konstruksi dengan pembebanan hipotik atau fidusia atas tanah beserta gedung yang masih akan dibangun;

Berdasarkan arah kebijaksanaan tersebut, maka tujuan pembangunan rumah susun adalah:<sup>48</sup>

1. pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak dalam lingkungan yang sehat;
2. mewujudkan pemukiman yang serasi, selaras dan seimbang;
3. meremajakan daerah-daerah kumuh;
4. mengoptimalkan sumber daya tanah perkotaan;
5. mendorong pemukiman yang berkepadatan penduduk;

UURS menegaskan bahwa pembangunan rumah susun berlandaskan pada asas kesejahteraan umum, keadilan dan pemerataan, serta keserasian dan keseimbangan dalam perikehidupan. Asas kesejahteraan umum menekankan bahwa pembangunan rumah susun harus bertujuan untuk mewujudkan kesejahteraan lahir dan batin bagi seluruh rakyat Indonesia secara adil dan merata berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 melalui pemenuhan kebutuhan akan perumahan

---

<sup>48</sup> Arie S. Hutagalung, *Kondominium dan Permasalahannya*: edisi Revisi, cet 1 (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002) hal. 21-22.

sebagai kebutuhan dasar bagi setiap warga Negara Indonesia dan keluarganya. Asas keadilan dan pemerataan memberikan landasan agar pembangunan rumah susun dapat dinikmati secara merata, dan tiap-tiap warga negara dapat menikmati hasil-hasil pembangunan perumahan yang layak.

Asas keserasian dan keseimbangan dalam perikehidupan mewajibkan adanya keserasian dalam keseimbangan antara kepentingan-kepentingan dalam pemanfaatan rumah susun, untuk mencegah timbulnya kesenjangan-kesenjangan sosial.<sup>49</sup>

Untuk mendukung kelancaran pelaksanaan kebijaksanaan pembangunan rumah susun tersebut, Pemerintah lebih lanjut menyusun Kebijakan dan Rencana Strategis Pembangunan Rumah Susun Di Kawasan Perkotaan Tahun 2007-2011 yang ditetapkan melalui Kementerian Perumahan Rakyat dengan tujuan untuk memberikan arah kebijakan, strategis dan pelaksanaan pembangunan rumah susun di kawasan perkotaan, guna menciptakan keterpaduan dan keselarasan gerak para pihak yang terlibat dalam pembangunan rumah susun di kawasan perkotaan, serta berperan sebagai indikator kinerja pembangunan rumah susun di kawasan perkotaan.

Herman Hermit (2009) dalam bukunya "*Komentar Atas Undang-Undang Rumah Susun*" menyatakan bahwa misi dan kebijakan pembangunan Rumah Susun di kawasan perkotaan tahun 2007-20011 adalah sebagai berikut:<sup>50</sup>

- a. Menciptakan iklim yang kondusif bagi percepatan pembangunan rumah susun dengan arah kebijakan:
  - i. Menyelenggarakan tata pemerintahan dan tata kelola perusahaan yang baik;
  - ii. Mendorong percepatan pembangunan rumah susun di kawasan perkotaan;

---

<sup>49</sup> Indonesia, *Undang-undang Tentang Rumah Susun*, UU No. 16 Tahun 1985, LN No. 75 Tahun 1985, TLN No. 3318, Pasal 2 dan Penjelasannya.\

<sup>50</sup> Herman Hermit, *Komentar Atas Undang-Undang Rumah Susun*, cet 1 (Bandung, November 2009), hal. 43.

- b. Meningkatkan pendayagunaan sumberdaya dan kapasitas pelaku pembangunan dengan arah kebijakan:
  - i. Mendorong peran serta dan kapasitas pemerintah daerah, badan usaha/masyarakat;
  - ii. Meningkatkan pendayagunaan sumber daya;
  - iii. Meningkatkan pendayagunaan dan pengelolaan rumah susun;
- c. Mempercepat pembangunan rumah susun dan meningkatkan kualitas kawasan perkotaan, dengan arah kebijakan:
  - i. Meningkatkan pemenuhan kebutuhan akan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan menengah bawah;
  - ii. Meningkatkan kualitas prasarana, sarana dan utilitas perkotaan;

Sedangkan Tujuan Pembangunan Rumah Susun tahun 2007-2011 adalah untuk pemenuhan kebutuhan rumah susun yang layak huni dan terjangkau bagi masyarakat yang berpenghasilan menengah-bawah di kawasan perkotaan dengan penduduk diatas satu setengah juta jiwa, sehingga berdampak pada:

- a. Peningkatan efisiensi penggunaan tanah, ruang dan daya tampung kota;
- b. Peningkatan kualitas hidup masyarakat berpenghasilan menengah-bawah dan pencegahan tumbuhnya kawasan kumuh perkotaan;
- c. Peningkatan efisiensi prasarana, sarana dan utilitas perkotaan;
- d. Peningkatan produktifitas masyarakat dan daya saing kota;
- e. Peningkatan pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan menengah-bawah;
- f. Peningkatan penyerapan tenaga kerja dan pertumbuhan ekonomi.

Pada dasarnya kebijakan percepatan pembangunan rumah susun di kawasan perkotaan ini dilatar belakangi oleh ketersediaan tanah yang sangat terbatas sehingga mengakibatkan semakin langka dan mahalnya harga tanah perkotaan. Hal ini menyebabkan pembangunan perumahan baru yang layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah cenderung berada di daerah pinggiran kota yang jauh dari tempat kerja mereka, sehingga memunculkan dampak lain yaitu tumbuhnya permukiman ilegal dan kumuh di wilayah pusat perkotaan, permasalahan kemacetan



lalu lintas, lamanya waktu tempuh dari dan menuju lokasi kerja mengakibatkan penurunan produktifitas kerja, serta penurunan kondisi sosial dan kualitas lingkungan. Oleh karena itu untuk memanfaatkan keterbatasan lahan perkotaan, maka untuk memenuhi kebutuhan perumahan masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah pemerintah merencanakan pembangunan rumah susun sederhana di pusat-pusat kota, dengan intensitas bangunan tinggi sehingga diharapkan dapat mendorong pemanfaatan lahan dan penyediaan prasarana, sarana dan utilitas yang efektif dan efisien.<sup>51</sup>

Pembangunan rumah susun di DKI Jakarta mendapat dukungan positif dari pemerintah setempat karena Pemprov DKI Jakarta belum mampu menyediakan perumahan bagi warganya. Adapun perumahan bagi warga Jakarta yang tersedia saat ini sekitar 3.000 (tiga ribu) hingga 10.000 (sepuluh ribu) unit per tahun. Padahal, melihat jumlah penduduk DKI yang mencapai 9,6 (Sembilan koma enam) juta jiwa, kebutuhan perumahan bisa mencapai ratusan ribu unit per tahun.

Pengembangan rumah susun menempati peran strategis dalam merespon kebutuhan perumahan dan permukiman di DKI Jakarta yang mempunyai beban tekanan internal dan eksternal yang kuat. Pada saat ini dan masa yang akan datang mengingat keterbatasan lahan dan tuntutan mobilitas penduduk DKI Jakarta yang semakin dinamis maka pengembangan rumah susun berlantai banyak diperlukan dalam menjaga keseimbangan kebutuhan perumahan dan permukiman.

### **Tanah Untuk Pembangunan Rumah Susun**

Berdasarkan ketentuan Pasal 7 UURS, rumah susun hanya dapat dibangun diatas tanah hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara atau hak pengelolaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

---

<sup>51</sup> Palupi Sri Nariswari, “*Evaluasi Kebijakan dan Rencana Strategis Pembangunan Rumah Susun Di Kawasan Perkotaan Tahun 2007-2011*”. <http://urplan.wordpress.com/2010/06/05/evaluasi-kebijakan-dan-rencana-strategis-pembangunan-rumah-susun-dikawasan-perkotaan-tahun-2007-2011>.

Yang dimaksud dengan hak milik, hak guna bangunan, hak pakai dan hak pengelolaan adalah:

a. Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 yaitu semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial (Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960). Hak milik adalah hak yang “terkuat dan terpenuh” yang dapat dipunyai orang atas tanah.

Subjek Hak Milik hanyalah warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah seperti Bank Pemerintah, Koperasi Pertanian, badan-badan keagamaan dan badan-badan Sosial.

Dengan demikian rumah susun (hunian maupun non hunian) dan satuan rumah susun yang melekat diatas tanah bersama berupa Hak Milik tidak dapat dimiliki oleh perusahaan kecuali oleh badan-badan hukum sebagaimana dimaksud dalam dalam Peraturan Pemerintah nomor 38 Tahun 1963 tersebut.

Perbedaan konsep hak milik pada rumah biasa (*landed house*) dengan Rumah Susun yaitu apabila seseorang membeli rumah biasa, kepemilikannya sangat kuat dan bersifat selamanya dan kepemilikannya meliputi bangunan diatas tanah, tanah di halaman rumahnya, tanah yang berada dibawahnya serta segala sesuatu yang ada diatas tanah tersebut. Sedangkan apabila seseorang membeli apartemen/rumah susun maka sertipikat hak miliknya bukan sertipikat Hak Milik seperti rumah biasa namun konsep kepemilikannya berupa Hak Milik Atas Satuan Rumas Susun (HSMRS). Kepemilikan HMSRS atas apartemen/rumah susun hanya atas bangunan unit apartemen/satuan rumah susun tersebut saja dan tidak termasuk atas seluruh bangunan apartemen/rumah susun yang berada diluar unit yang dibeli, tidak termasuk tanah di dalam lingkungan apartemen/rumah susun dan apa yang ada dibawahnya serta apa yang ada diatasnya.

b. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun, dan atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya jangka waktu tersebut dapat diperpanjang lagi paling lama 20 tahun (Pasal 35 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960).

Subjek Hak Guna Bangunan adalah warga negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (Pasal 36 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960).

Berdasarkan ketentuan Pasal 39 Undang-Undang Pokok Agraria yang mengatur tentang Hak Guna Bangunan, dijelaskan bahwa Hak Guna Bangunan untuk tanah bersama bisa di atas tanah Negara maupun di atas Hak Milik, dengan demikian untuk Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas tanah Negara wajib diselesaikan terlebih dahulu.

c. Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan UUPA.

Subjek Hak pakai adalah warga negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, serta Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia (Pasal 42 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960).

Jangka waktu Hak Pakai adalah 25 (dua puluh lima) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun dan dapat diperbaharui atau selama tanahnya masih dipergunakan untuk keperluan yang tertentu.

Rumah susun yang dibangun di atas Hak Pakai telah ditentukan bahwa Hak Pakai tersebut harus di atas Tanah Negara. Rumah susun yang didirikan di atas tanah

Hak Pakai atas Tanah Negara memberikan kemungkinan bagi Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia untuk dapat memiliki rumah susun.

d. Hak Pengelolaan tidak ada diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960, akan tetapi diatur dalam Peraturan Menteri Agraria nomor 9 Tahun 1965 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 1 Tahun 1977.

Hak Pengelolaan bukan merupakan hak atas tanah akan tetapi suatu hak menguasai dari Negara yang memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk:

- i. merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan;
- ii. menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya;
- iii. menyerahkan bagian-bagian daripada tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat-pejabat yang berwenang, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Subjek Hak Pengelolaan adalah Badan Hukum yang didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia yang seluruh modalnya dimiliki oleh Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah, dan juga lembaga dan instansi Pemerintah. Hak Pengelolaan diberikan kepada lembaga tersebut untuk mengontrol *zoning* dan *land use* tanah, agar sesuai dengan perencanaan tata ruangnya.<sup>52</sup>

Untuk melindungi kepentingan para pembeli satuan rumah susun, Pasal 38 ayat (2) PP Nomor 4 Tahun 1988 menegaskan bahwa apabila rumah susun akan dibangun di atas tanah dengan status Hak Pengelolaan maka pihak penyelenggara

---

<sup>52</sup> Erwin Kallo, *Perspektif Hukum Dalam Dunia Properti*, cet 2 (Jakarta, Juli 2009), hal. 23.

pembangunan (Pengembang) wajib terlebih dahulu menyelesaikan status Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan tersebut.

Pengertian hak menguasai dari negara adalah kewenangan Negara untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah, menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang (badan hukum) dengan tanah. Dengan dilimpahkannya sebagian kewenangan tersebut maka pemegang Hak Pengelolaan dapat memberikan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai kepada pihak ketiga dengan suatu perjanjian tertulis.

Oleh karena itu, penyelenggara pembangunan harus mengetahui tata cara pemberian serta pengaturan lain terkait dengan Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan, yang diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 (PP Nomor 40 Tahun 1996) dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan (“Permenag Nomor 9 Tahun 1999”).

Merujuk pada Pasal 19 PP Nomor 40 Tahun 1996, yang berhak menjadi pemegang Hak Guna Bangunan adalah: Warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan diberikan melalui keputusan pemberian hak oleh Menteri yang bertanggung jawab di bidang agraria/pertanahan atau pejabat yang ditunjuk, berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan. Berdasarkan Pasal 4 ayat (2) Permenag Nomor 9 Tahun 1999, diatur bahwa permohonan hak atas tanah di atas tanah Hak Pengelolaan, dalam hal ini adalah Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan, pemohon Hak Guna Bangunan terlebih dahulu memperoleh penunjukkan berupa perjanjian penggunaan tanah dari pemegang Hak Pengelolaan.

Pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan didaftarkan di dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan. Pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan ini diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun. Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan ini juga dapat diperbaharui

apabila seluruh jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya telah berakhir.

Perpanjangan dan/atau pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan dilakukan atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan yang bersangkutan selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sebelum jangka waktu Hak Guna Bangunan atau perpanjangannya berakhir dengan mendapatkan persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan, yang kemudian dicatat di dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.

Jangka waktu Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sama dengan jangka waktu dari alas hak tanah bersamanya. Misalnya satuan rumah susun yang dibangun diatas tanah Hak Guna Bangunan akan memiliki jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun, apabila alas haknya Hak Pakai maka jangka waktunya adalah 25 (dua puluh lima) tahun, dan seterusnya. Dengan demikian pada tahun ke-30 atau tahun ke-25 para pemilik Apartemen melalui Perhimpunan Penghuni wajib secara bersama-sama mengajukan perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah bersama tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sebaliknya rumah susun yang dibangun diatas tanah Hak Milik memiliki jangka waktu yang tak terbatas.

Pasal 50 PP Nomor 4 Tahun 1988 menyebutkan beberapa hal tentang hapusnya Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yaitu :

- a. hak atas tanahnya hapus menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku
- b. tanah dan bangunannya musnah
- c. terpenuhinya syarat batal
- d. pelepasan hak secara sukarela

Dalam hal hak milik atas satuan rumah susun hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 huruf a dan huruf c, maka setiap pemilik atas satuan rumah susun berhak memperoleh bagian atas milik bersama terhadap bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama sesuai dengan nilai perbandingan proporsionalnya.<sup>53</sup>

---

<sup>53</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Rumah Susun*, PP No. 4 Tahun 1988, Pasal 51.

Dalam hal rumah susun didirikan diatas Hak Guna Bangunan yang berada diatas Hak Pengelolaan, apabila Hak Guna Bangunan induk berakhir masa berlakunya, maka dapat diajukan perpanjangan dengan mendapatkan persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan. Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun juga akan diperpanjang merujuk kepada sertipikat Hak Guna Bangunan induknya.

Status hak milik atas satuan rumah susun tidak akan gugur, tetapi akan mengikuti sertipikat induknya. Biaya perpanjangan Hak Guna Bangunan Induk dan persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan diambil dari dana *sinking fund* (dana cadangan). Sedangkan biaya untuk perpanjangan sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun menjadi tanggung jawab masing-masing pemilik.

### **Syarat Teknis dan Administratif Pembangunan Rumah Susun**

Pembangunan rumah susun dapat diselenggarakan oleh Badan Usaha Milik Negara atau Daerah, Koperasi dan Badan Usaha Milik Swasta yang bergerak dalam bidang itu, serta Swadaya Masyarakat.<sup>54</sup>

Sebelum melakukan pembangunan rumah susun, setiap penyelenggara pembangunan wajib terlebih dahulu memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. memperoleh surat keterangan rencana kota/syarat zoning;
- b. memiliki AMDAL/UKL/UPL sesuai dengan ketentuan yangn berlaku;
- c. memperoleh Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).<sup>55</sup>

Pasal 6 UURS mewajibkan pembangunan rumah susun memenuhi persyaratan teknis dan persyaratan administratif. Persyaratan teknis adalah persyaratan mengenai struktur bangunan, keamanan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan lain-lain yang berhubungan dengan rancang bangun, termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan, yang diatur dengan peraturan perundang-undangan serta disesuaikan dengan kebutuhan dan perkembangan. Sedangkan persyaratan

---

<sup>54</sup> Indonesia, *Undang-undang Tentang Rumah Susun*, UU No. 16 Tahun 1985, LN No. 75 Tahun 1985, TLN No. 3318, Pasal 5 ayat (2).

<sup>55</sup> *Ibid.*, Pasal 2 ayat (1).

administratif adalah persyaratan mengenai perizinan usaha dari perusahaan pembangunan perumahan, izin lokasi dan/atau peruntukannya perizinan mendirikan bangunan (IMB), serta izin layak huni yang diatur dengan peraturan perundang-undangan dan disesuaikan dengan kebutuhan dan perkembangan.

Persyaratan teknis pembangunan rumah susun diatur dalam Bagian Kedua PP Nomor 4 Tahun 1988, antara lain meliputi:

#### 1. Ruang;

Semua ruang yang dipergunakan untuk kegiatan sehari-hari harus mempunyai hubungan langsung maupun tidak langsung dengan udara luar dan pencahayaan langsung maupun tidak langsung secara alami, dalam jumlah yang cukup, sesuai dengan persyaratan yang berlaku.

Dalam hal hubungan langsung maupun tidak langsung dengan udara luar dan pencahayaan langsung maupun tidak langsung secara alami sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tidak mencukupi atau tidak memungkinkan, harus diusahakan adanya pertukaran udara dan pencahayaan buatan yang dapat bekerja terus menerus selama ruangan tersebut digunakan, sesuai dengan persyaratan yang berlaku.

#### 2. Struktur, komponen, dan bahan bangunan;

Rumah susun harus direncanakan dan dibangun dengan struktur, komponen, dan penggunaan bahan bangunan yang memenuhi persyaratan konstruksi sesuai dengan standar yang berlaku. Struktur, komponen, dan penggunaan bahan bangunan rumah susun harus diperhitungkan kuat dan tahan terhadap beban mati, beban bergerak, gempa, hujan, angin, banjir, kebakaran dalam jangka waktu yang diperhitungkan cukup untuk usaha pengamanan dan penyelamatan, daya dukung tanah, kemungkinan adanya beban tambahan, baik dari arah vertikal maupun horizontal dan gangguan/perusak lainnya

#### 3. Kelengkapan rumah susun;

Rumah susun harus dilengkapi dengan: jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan gas, saluran pembuangan air hujan, saluran pembuangan air limbah, saluran



dan/atau tempat pembuangan sampah, tempat untuk kemungkinan pemasangan jaringan telepon dan alat komunikasi lainnya, alat transportasi yang berupa tangga, lift atau eskalator, pintu dan tangga darurat kebakaran, tempat jemuran, alat pemadam kebakaran, penangkal petir, alat/sistem alarm, pintu kedap asap pada jarak-jarak tertentu, dan generator listrik untuk rumah susun yang menggunakan lift.

Bagian-bagian dari kelengkapan tersebut diatas yang merupakan hak bersama harus ditempatkan dan dilindungi untuk menjamin fungsinya sebagai bagian bersama dan mudah dikelola.

#### 4. Satuan rumah susun;

Satuan rumah susun dapat berada pada permukaan tanah, di atas atau di bawah permukaan tanah, atau sebagian di bawah dan sebagian di atas permukaan tanah. Rumah susun juga harus mempunyai ukuran standar yang dapat dipertanggungjawabkan, memenuhi persyaratan sehubungan dengan fungsi dan penggunaannya, serta harus disusun, diatur, dan dikoordinasikan untuk dapat mewujudkan suatu keadaan yang dapat menunjang kesejahteraan dan kelancaran bagi penghuni dalam menjalankan kegiatan sehari-hari untuk hubungan ke dalam dan ke luar.

#### 5. Bagian bersama dan benda bersama;

- a. bagian bersama yang berupa ruang untuk umum, ruang tangga, lift, selasar, harus mempunyai ukuran yang dapat memberikan kemudahan bagi penghuni dalam melakukan kegiatan sehari-hari baik dalam hubungan sesama penghuni, maupun dengan pihak-pihak lain.
- b. benda bersama harus mempunyai dimensi, lokasi, kualitas, kapasitas yang dapat memberikan keserasian lingkungan guna menjamin keamanan dan kenikmatan para penghuni.

#### 6. Kepadatan dan tata letak bangunan;

Kepadatan bangunan dalam lingkungan harus memperhitungkan dapat dicapainya optimasi daya guna dan hasil guna tanah. Tata letak bangunan harus menunjang kelancaran kegiatan sehari-hari dan harus memperhatikan penetapan batas pemilikan tanah bersama, segi-segi kesehatan, pencahayaan, pertukaran udara, serta pencegahan dan pengamanan terhadap bahaya yang mengancam keselamatan penghuni, bangunan, dan lingkungannya.

#### 7. Prasarana lingkungan;

Lingkungan rumah susun harus dilengkapi dengan prasarana lingkungan yang berfungsi sebagai penghubung untuk keperluan kegiatan sehari-hari bagi penghuni, baik ke dalam maupun ke luar dengan penyediaan jalan setapak, jalan kendaraan dan tempat parkir.

Prasarana lingkungan tersebut harus mempertimbangkan kemudahan dan keserasian hubungan dalam kegiatan sehari-hari dan pengamanan bila terjadi hal-hal yang membahayakan, serta struktur, ukuran, dan kekuatan yang cukup sesuai dengan fungsi dan penggunaan jalan tersebut.

Lingkungan rumah susun harus dilengkapi dengan prasarana lingkungan dan utilitas umum yang sifatnya menunjang fungsi lainnya dalam rumah susun yang bersangkutan, meliputi :

- a. jaringan distribusi air bersih, gas, dan listrik dengan segala kelengkapannya termasuk kemungkinan diperlukannya tangki-tangki air, pompa air, tangki gas, dan gardu-gardu listrik;
- b. saluran pembuangan air hujan yang menghubungkan pembuangan air hujan dari rumah susun ke sistem jaringan pembuangan air kota;
- c. saluran pembuangan air limbah dan/atau tangki septik yang menghubungkan pembuangan air limbah dari rumah susun ke system jaringan air limbah kota, atau penampungan air limbah tersebut ke dalam tangki septik dalam lingkungan;

- d. tempat pembuangan sampah yang fungsinya adalah sebagai tempat pengumpulan sampah dari rumah susun untuk selanjutnya dibuang ke tempat pembuangan sampah kota, dengan memperhatikan faktor-faktor kemudahan pengangkutan, kesehatan, kebersihan, dan keindahan;
- e. kran-kran air untuk pencegahan dan pengamanan terhadap bahaya kebakaran yang dapat menjangkau semua tempat dalam lingkungan dengan kapasitas air yang cukup untuk pemadam kebakaran;
- f. tempat parkir kendaraan dan/atau penyimpanan barang yang diperhitungkan terhadap kebutuhan penghuni dalam melaksanakan kegiatan-kegiatannya sesuai dengan fungsinya;
- g. jaringan telepon dan alat komunikasi lain sesuai dengan tingkat keperluannya.

#### 8. Fasilitas Lingkungan

Dalam rumah susun dan lingkungannya harus disediakan ruangan-ruangan dan/atau bangunan untuk tempat berkumpul, melakukan kegiatan masyarakat, tempat bermain bagi anak-anak, dan kontak sosial lainnya serta ruangan dan/atau bangunan untuk pelayanan kebutuhan sesuai standar yang berlaku.

Dalam lingkungan rumah susun yang sebagian atau seluruhnya digunakan sebagai hunian untuk jumlah satuan hunian tertentu, juga harus disediakan ruangan dan/atau bangunan untuk pelayanan kebutuhan sehari-hari sesuai dengan standar yang berlaku.

Adapun yang dimaksud dengan persyaratan administratif menurut penjelasan Pasal 6 UURS, yaitu persyaratan yang mengatur mengenai ijin usaha dari perusahaan pembangunan perumahan, ijin lokasi dan/atau peruntukannya, serta Ijin Mendirikan Bangunan.

Pembangunan rumah susun dan lingkungannya harus dibangun sesuai dengan perijinan yang diberikan oleh Pemerintah daerah sesuai dengan peruntukannya. Perizinan tersebut diajukan oleh penyelenggara pembangunan kepada Pemerintah Daerah terkait dengan melampirkan persyaratan-persyaratan sebagaimana yang dicantumkan dalam Pasal 30 PP Nomor 4 Tahun 1988, yaitu sebagai berikut:

- a. Sertipikat Hak atas tanah bersamanya;
- b. Fatwa peruntukan tanah;
- c. Rencana tampak (Site Plan);
- d. Gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan beserta pertelaannya yang menunjukkan dengan jelas batas secara vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun;
- e. Gambar rencana struktur beserta perhitungannya;
- f. Gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama;
- g. Gambar rencana jaringan dan instalasi beserta perlengkapannya.

Dalam hal terjadi perubahan rencana peruntukan dan pemanfaatan rumah susun, harus mendapat ijin dari Pemerintah Daerah sesuai dengan persyaratan yang ditentukan dan telah memperoleh pengesahan atas perubahan dimaksud beserta pertelaannya, dan uraian Nilai Perbandingan Proporsionalnya.

Dan apabila terjadi perubahan pada waktu pelaksanaan pembangunan penyelenggara pembangunan wajib meminta ijin dan pengesahan terhadap perubahan yang diminta kepada instansi yang berwenang. Demikian pula apabila terjadi perubahan struktur bangunan dan instalasi terhadap rumah susun yang telah dibangun, penyelenggara pembangunan wajib meminta izin dan pengesahan mengenai perubahan tersebut kepada instansi yang berwenang.

Khusus untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta, pedoman bagi pengaturan rumah susun berlaku pula peraturan pelaksanaann dari PP Nomor 4 Tahun 1988 yang dituangkan dalam Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 1991.

Pelaksanaan dan penerapan peraturan daerah tersebut tetap tunduk pada peraturan umum yang berkaitan dengan perumahan dan pemukiman yaitu Undang-Undang tentang Perumahan dan Pemukiman nomor 4 Tahun 1992 yang telah di rubah dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman yang disahkan pada tanggal 12 Januari 2011.

Disamping itu, penyelenggaraan pembangunan rumah susun juga harus memperhatikan ketentuan-ketentuan yang dituangkan dalam Undang-Undang Nomor

28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 sebagai peraturan pelaksanaan dari undang-undang Nomor 28 tahun 2002 tersebut.

### **2.1.3.3. Pensertipikatan Rumah Susun**

Berdasarkan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun diatur bahwa pihak Pengembang harus memiliki kelengkapan perijinan sebagai berikut:

- a. Ijin Prinsip, yaitu ijin yang harus diperoleh oleh setiap orang atau badan hukum yang akan memanfaatkan ruang untuk tempat usaha skala besar;
- b. Lokasi dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya khusus untuk wilayah DKI Jakarta dikenal sebagai Surat Ijin Penunjukkan dan Penggunaan Tanah (SIPPT). Ijin ini diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal yang berlaku pula sebagai ijin pemindahan hak, dan untuk menggunakan tanah tersebut guna keperluan usaha penanaman modalnya. ini dikeluarkan untuk penggunaan tanah di jalur jalan utama atau yang menggunakan lahan lebih dari lima ribu meter persegi. Berkenaan dengan masalah perijinan ini, pihak Pengembang harus memperoleh Surat Ijin Penunjukan Dan Penggunaan Tanah (SIPPT) sebelum mendirikan bangunan.
- c. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), yaitu ijin yang diberikan untuk melakukan kegiatan pembangunan. Pengembang sebagai pihak yang bertanggung jawab atas kegiatan pendirian bangunan berkewajiban untuk memperoleh ijin ini pada pemerintah setempat. Jika suatu bangunan tidak memiliki IMB maka akan dikategorikan sebagai bangunan liar sehingga bangunan tersebut dapat disegel dan dibongkar.

Dalam hal rumah susun telah selesai dibangun, terdapat beberapa tahap yang harus dilalui oleh Pengembang sebelum sertipikat hak milik atas satuan rumah susun diterbitkan:

- a. Perbuatan Pertelaan, yaitu penunjukan batas masing-masing satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama tanah bersama beserta nilai perbandingan proporsionalnya dalam bentuk gambar dan uraian. Secara singkat proses pertelaan dimulai dengan pengajuan permohonan melalui BPN kepada Gubernur, dilanjutkan dengan penelitian yang dilakukan oleh beberapa instansi terkait yang berkordinasi dengan kepala BPN. Berdasarkan laporan penelitian instansi terkait tersebut nantinya akan dikeluarkan Surat Keputusan Pengesahan Pertelaan yang akan disahkan oleh Gubernur untuk wilayah DKI Jakarta dan Pemerintah Daerah setempat untuk daerah lainnya.
- b. Pengajuan Ijin Layak Huni, yaitu ijin yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah setelah diadakan pemeriksaan terhadap rumah susun yang telah selesai dibangun berdasarkan persyaratan dan ketentuan perijinan yang telah diterbitkan. Dalam hal izin tersebut belum dimiliki namun rumah susun telah dijual atau ditempati maka sesuai dengan UURS, sanksi pidana terhadap pelanggaran tersebut yaitu diancam pidana kurungan selama-lamanya 1 (satu) tahun atau denda setinggi-tingginya Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah).
- c. Membuat akta Pemisahan Rumah Susun, akta pemisahan ini merupakan tanda bukti pemisahan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun yang meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat yang nantinya akan disahkan oleh Gubernur. Akta pemisahan ini diperlukan sebagai dasar dalam penerbitan SHMRS. Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun diatur bahwa akta pemisahan ini harus didaftarkan oleh Pengembang pada Kantor Pertanahan setempat dengan melampirkan Sertipikat hak atas tanah dan Ijin Layak Huni.

- d. Penerbitan Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun, sebagaimana disebutkan di dalam Pasal 9 ayat (1) UURS, bahwa untuk memberikan jaminan kepastian hukum pada sistim rumah susun dikeluarkanlah sertipikat HMSRS yang didalamnya berisikan hal-hal sebagai berikut:
- (i). Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur atas Hak Tanah Bersama menurut ketentuan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud Pasal 19 UUPA yang pada saat itu adalah PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang kemudian saat ini dirubah dengan PP Nomor 34 Tahun 1997. Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur dijahit dan disampul menjadi satu bernama sertipikat. Salinan Buku Tanah mencatat kejadian pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh terjadinya peralihan (seperti peralihan karena waris atau jual beli). Sedangkan Surat Ukur menggambarkan posisi dan garis-garis batas lantai serta luas lantai satuan rumah susun yang dikuasai atau dimiliki oleh pembeli yang namanya tercantum dalam sertipikat;
  - (ii). Gambar Denah tingkat rumah susun yang bersangkutan;
  - (iii). Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang bersangkutan.

Ketiganya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.

Untuk pertama kalinya sertipikat HMSRS akan diterbitkan atas nama penyelenggara pembangunan (Pengembang). Selanjutnya berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pembuatan Buku Tanah Serta Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, setelah Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) diterbitkan, maka sertipikat alas hak atas tanah tempat dibangunnya rumah susun tersebut harus disimpan di Kantor Pertanahan.

#### 2.1.3.4. Jual Beli Satuan Rumah Susun

UURS menetapkan bahwa penjualan atas satuan rumah susun baru dapat dilaksanakan apabila Ijin Layak Huni atas rumah susun atau apartemen tersebut telah diperoleh dari Pemerintah Daerah setempat dan Sertipikat HMSRS telah terbit.

Dengan telah terbitnya sertipikat satuan rumah susun ke atas nama penyelenggara pembangunan, maka jual beli yang dilakukan oleh penyelenggara pembangunan dengan pembeli adalah perbuatan hukum pemindahan hak yang harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang daerah kerjanya meliputi wilayah dimana rumah susun tersebut dibangun. Setelah ditandatanganinya Akta Jual Beli di hadapan pejabat PPAT tersebut, maka Hak Milik atas satuan rumah susun telah beralih kepada pembeli. Dan untuk memenuhi syarat publisitas agar jual beli tersebut mengikat bagi pihak ketiga, maka akta PPAT tersebut wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat. Pendaftaran tersebut dilakukan dengan membubuhkan catatan tentang terjadinya pengalihan hak pada Buku Tanah dan salinan Buku Tanah pada Sertipikat HMSRS. Setelah proses pendaftaran selesai, maka Sertipikat HMSRS tersebut diserahkan kepada pembeli sebagai pemilik barunya.<sup>56</sup>

Namun didalam prakteknya, satuan rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem pemesanan yang dilakukan pada saat *launching* atau pada pameran perumahan dimana konsumen akan diminta untuk membayar *booking fee* yang jumlahnya telah ditentukan oleh penyelenggara pembangunan. Setelah itu, dalam jangka waktu tertentu (biasanya 14 hari) pembeli diharuskan untuk membayar uang muka biasanya sebesar 10-20% (sepuluh sampai dua puluh persen) dari harga jual.

Dalam hal pembeli tersebut tidak melakukan pembayaran uang muka sesuai dengan jadwal yang telah di tentukan, maka *booking fee* yang telah dibayar hangus dan tidak dapat dikembalikan. Peranan surat pesanan sangat penting sebagai titik

---

<sup>56</sup> Arie S. Hutagalung, *Kondominium dan Permasalahannya*: edisi Revisi, cet 2 (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Univ Indonesia, 2002) hal. 62



awal terjadinya kesepakatan antara penjual dan pembeli, oleh karena itu kata-kata yang terdapat dalam surat pesanan harus diperhatikan. Bahasa surat pesanan harus jelas dan tegas agar tidak menimbulkan interpretasi ganda yang dapat mengakibatkan perselisihan dikemudian hari.

Untuk mengamankan kepentingan penjual dan pembeli satuan rumah susun yang melakukan pembelian melalui sistem pemesanan, Pemerintah memandang perlu untuk mengeluarkan pedoman penyusunan perikatan jual beli satuan rumah susun sebagai perikatan pendahuluan. Oleh karena itu, Pemerintah melalui Kementerian Perumahan Rakyat telah mengeluarkan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat nomor 11/KPTS/1994 pada tanggal 17 November 1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun (selanjutnya disebut “Kep. MENPERA”).

Di dalam Kep. MENPERA tersebut, Pembeli yang berminat untuk membeli satuan rumah susun yang masih berada dalam proses pembangunan dapat melakukan pesanan atas satuan rumah susun yang ingin dibelinya. Pesanan tersebut dilakukan dengan menandatangani surat pesanan yang disiapkan oleh Pengembang. Surat pesanan tersebut, sekurang-kurangnya harus memuat hal-hal sebagai berikut:

1. nama dan/atau nomor bangunan dan satuan rumah susun yang dipesan;
2. nomor lantai dan tipe satuan rumah susun;
3. luas satuan rumah susun;
4. harga jual satuan rumah susun;
5. ketentuan pembayaran uang muka;
6. spesifikasi bangunan;
7. tanggal selesainya pembangunan rumah susun;
8. ketentuan mengenai pernyataan dan persetujuan untuk menerima persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan serta menandatangani dokumen-dokumen yang dipersiapkan oleh Pengembang;
9. surat pesanan juga dilampiri dengan gambar yang menunjukkan letak pasti satuan rumah susun yang dipesan, disertai dengan ketentuan tentang tahapan pembayaran.

Dalam jangka waktu selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kalender setelah menandatangani surat pesanan, para pihak harus menandatangani perjanjian

pengikatan jual beli dan selanjutnya masing-masing pihak harus memenuhi kewajibannya sebagaimana disebutkan dalam perjanjian pengikatan jual beli yang telah ditandatangani. Dalam hal pemesan lalai menandatangani perjanjian pengikatan jual beli dalam jangka waktu tersebut diatas, penyelenggara pembangunan dapat tidak mengembalikan uang pesanan. Dan apabila kelalaian dilakukan oleh penyelenggara pembangunan, maka uang pesanan akan dikembalikan seluruhnya kepada pemesan.

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan kesepakatan dari para pihak berkenaan dengan akan dilakukannya jual-beli yang berisi tentang hak dan kewajiban dari para pihak guna memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak yang membuatnya sesuai dengan asas hukum "*pacta sun servanda*", yang artinya perjanjian berlaku sebagai undang-undang yang mengikat bagi yang membuatnya.

Kep. MENPERA juga menyebutkan bahwa perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) antara lain harus memuat hal-hal sebagai berikut:

- a. Objek yang akan diperjual belikan, yaitu hak milik atas satuan rumah susun yang meliputi bagian bersama, tanah bersama dan benda bersama berikut fasilitasnya sesuai dengan perbandingan proporsionalnya. Rumah susun yang akan dijual wajib memiliki ijin-ijin yang diperlukan seperti ijin lokasi, bukti penguasaan dan pembayaran tanah, dan ijin mendirikan bangunan.
- b. Seluruh penghuni wajib melakukan pengelolaan dan pemeliharaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Dengan demikian para calon pembeli satuan rumah susun harus bersedia menjadi anggota perhimpunan penghuni yang akan dibentuk dan didirikan dengan bantuan penyelenggara pembangunan dengan memungut uang pangkal dan iuran yang besarnya akan ditetapkan bersama dikemudian hari secara musyawarah. Untuk tahun pertama (terhitung sejak tanggal penyerahan) uang pangkal dan iuran tersebut belum perlu dibayar.
- c. Kewajiban Penyelenggara Pembangunan

Sebelum melakukan pemasaran perdana, Penyelenggara Pembangunan wajib melaporkan hal terkait pemasaran perdana tersebut kepada Bupati/Walikota/Walikota Kepala Daerah Tingkat II dengan tembusan kepada Menteri Negara Perumahan Rakyat. Laporan tersebut harus dilampiri dengan antara lain:

- i. salinan surat persetujuan ijin prinsip,
- ii. salinan surat keputusan pemberian ijin lokasi,
- iii. bukti pengadaan dan pelunasan tanah,
- iv. salinan surat ijin mendirikan bangunan, dan
- v. gambar denah pertelaan yang telah mendapat pengesahan dari Pemerintah Daerah setempat.

Apabila dalam jangka waktu selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal yang tercantum dalam tanda terima laporan tersebut belum mendapat jawaban dari Bupati/Walikota/Walikota Kepala Daerah Tingkat II tersebut, maka penawaran perdana tersebut dapat dilaksanakan.

Kewajiban-kewajiban lain dari penyelenggara pembangunan adalah:

1. Menyediakan segala dokumen terkait dengan pembangunan perumahan, seperti:
  - a. sertipikat hak atas tanah,
  - b. rencana tapak,
  - c. gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan beserta pertelaannya yang menunjukkan dengan jelas batas secara vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun,
  - d. gambar rencana struktur beserta perhitungannya,
  - e. gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama,
  - f. gambar rencana jaringan dan instalasi beserta perlengkapannya;
2. Menyelesaikan pembangunan sesuai dengan standar yang telah diperjanjikan;
3. Memperbaiki kerusakan yang terjadi dalam jangka waktu 100 (seratus) hari setelah tanggal penandatanganan berita acara penyerahan satuan rumah susun

dengan ketentuan bahwa tanggung jawab Pengembang dibatasi oleh desain dan spesifikasi satuan rumah susun dan bahwa kerusakan-kerusakan yang terjadi bukan disebabkan oleh kesalahan pembeli;

4. Bertanggung jawab terhadap adanya cacat tersembunyi yang baru dapat diketahui di kemudian hari;
5. Menjadi pengelola sementara rumah susun sebelum terbentuknya Perhimpunan Penghuni dan membantu menunjuk pengelola setelah Perhimpunan Penghuni terbentuk;
6. Mengasuransikan pekerjaan pembangunan tersebut selama berlangsungnya pembangunan;
7. Jika terjadi *force majeure* (keadaan memaksa) selama berlangsungnya pembangunan, penyelenggara pembangunan dan Pemesan akan mempertimbangkan penyelesaian sebaik-baiknya dengan dasar pertimbangan utama adalah dapat diselesaikannya pembangunan satuan rumah susun;
8. Menyiapkan Akta Jual Beli satuan rumah susun kemudian bersama-sama Pemesan menandatangani Akta Jual Beli tersebut di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada tanggal yang ditetapkan;
9. Penyelenggara Pembangunan dan/atau Notaris/PPAT akan mengurus perolehan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun atas nama Pemesan;
10. Menyerahkan satuan rumah susun termasuk fasilitas umum dan fasilitas sosial secara sempurna pada tanggal yang ditetapkan. Apabila Penyelenggara Pembangunan belum dapat menyelesaikan pada waktu yang telah ditetapkan, maka Penyelenggara Pembangunan diberikan jangka waktu 120 (seratus dua puluh) hari kalender untuk menyelesaikan pembangunan tersebut, terhitung sejak tanggal rencana penyerahan rumah susun tersebut.

Apabila ternyata masih tidak terlaksana sama sekali, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) akan menjadi batal demi hukum. Kebatalan tersebut tidak perlu dibuktikan atau dimintakan keputusan pengadilan atau badan arbitrase. Penyelenggara Pembangunan diwajibkan mengembalikan pembayaran uang yang telah

diterima dari pembeli ditambah dengan denda dan bunga setiap bulannya sesuai dengan suku bunga bank yang berlaku.

#### d. Kewajiban Pemesan

Menyatakan bahwa pemesan (calon pembeli) telah membaca, memahami dan menerima syarat-syarat dan ketentuan dari surat pesanan dan pengikatan jual beli serta akan tunduk kepada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan anggaran dasar Perhimpunan Penghuni, dan dokumen-dokumen lain terkait, serta bahwa ketentuan dari perjanjian-perjanjian dan dokumen-dokumen tersebut mengikat pembeli. Setiap pemesan, setelah menjadi pembeli satuan rumah susun juga wajib membayar biaya pengelolaan (*management fee*) dan biaya utilitas (*utility charge*).

Pemesan juga berkewajiban untuk menanggung biaya-biaya sebagai berikut:

- (i) biaya pembayaran akta-akta yang diperlukan,
- (ii) biaya jasa PPAT untuk pembuatan Akta Jual Beli,
- (iii) biaya pajak untuk memperoleh hak milik atas satuan rumah susun,
- (iv) biaya pendaftaran jual-beli atas satuan rumah susun (biaya pengalihan hak milik atas nama) di Kantor Badan Pertanahan setempat.

Setelah Akta Jual Beli ditandatangani, tetapi sebelum sertipikat HMSRS diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan setempat, maka:

- (i) apabila satuan rumah susun tersebut dialihkan kepada pihak ketiga, dikenakan biaya administrasi yang ditetapkan oleh Pengembang yang besarnya tidak lebih dari 1% (satu persen) dari harga jual satuan rumah susun tersebut;
- (ii) apabila satuan rumah susun tersebut dialihkan kepada pihak anggota keluarga karena sebab apapun juga termasuk karena pewarisan menurut hukum, dikenakan biaya administrasi untuk Notaris/PPAT yang besarnya sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan. Sebelum pembayaran atas harga jual satuan rumah susun yang dibelinya lunas, Pemesan tidak dapat mengalihkan atau menjadikan satuan rumah susun tersebut sebagai jaminan hutang tanpa persetujuan tertulis dari Penyelenggara Pembangunan.

Disamping persyaratan yang ditentukan oleh Kep MENPERA tersebut diatas, dalam penyusunan PPJB juga perlu diperhatikan hal-hal sebagai berikut:

1. Komparasi Perjanjian, yaitu keterangan tentang para pihak yang akan menandatangani PPJB. Harus diperhatikan:

Bagi penyelenggara pembangunan (Pengembang):

- a. apakah badan hukum penyelenggara pembangunan (Pengembang) itu telah mendapat pengesahan dari Kementerian Kehakiman dan Hak Asasi Manusia, hal ini penting sehubungan dengan pertanggung jawabannya bila badan hukum tersebut benar bubar dan pailit;
- b. apakah Direktur yang menandatangani telah mendapat persetujuan dari Komisaris Perseroan, atau
- c. bila diwakilkan oleh orang lain selain Direksi, harus mendapat kuasa dari Direksi tersebut.

Bagi pembeli perseorangan :

- a. sebaiknya diperiksa kewenangannya seperti Kewarganegaraannya, karena untuk Warga Negara Asing (WNA) saat ini belum diperbolehkan membeli/memiliki rumah susun yang tanah bersamanya berstatus HGB, sebagai alternatif dapat dibuat *option agreement*, dimana hak dan kewajibannya sama dengan jika ia menandatangani AJB, hanya saja minus tidak atau dapat dibalik nama Sertipikatnya (HMSRS).
- b. bagi calon pembeli yang telah menikah, dibutuhkan persetujuan suami/istri mereka, kecuali terdapat perjanjian pisah harta.

2. Premis, yaitu penjelasan awal mengenai perjanjian harus ditegaskan bahwa Pengembang telah memiliki atau menguasai lahan tersebut secara sah dan tidak sedang dalam keadaan dijaminkan. Lalu Pengembang juga telah mendapatkan ijin-ijin yang diperlukan oleh proyek tersebut sesuai dengan Surat Keputusan Menteri Perumahan Rakyat tentang PPJB rumah.

3. Isi PPJB antara lain :

- a. Harga jual dan biaya-biaya lain yang ditanggung konsumen;
- b. Tanggal serah terima fisik ;
- c. Denda keterlambatan bila pengembang terlambat melakukan serah terima fisik kepada konsumen;
- d. Spesifikasi bangunan dan lokasi;
- e. Hak pengembang untuk membatalkan PPJB bila konsumen lalai;
- f. Hak konsumen untuk membatalkan perjanjian, bila pengembang lalai akan kewajiban dengan pembayaran kembali seluruh uang yang telah disetor konsumen berikut denda-dendanya sebagaimana penyelenggara pembangunan membatalkan perjanjian bila konsumen lalai melaksanakan kewajibannya;
- g. Penandatanganan akta jual beli haruslah ada kepastian tanggalnya;
- h. Masa pemeliharaan sejak tanggal serah terima;
- i. Persentase batas toleransi selisih luas/ukuran  $\pm 15\%$  (kurang lebih lima belas persen), artinya tidak ada saling menuntut pembayaran antara penyelenggara pembangunan dengan pembeli jika luas/ukuran unit satuan rumah susun kurang atau lebih sebagaimana yang tercantum dalam Sertipikat HMSRS;
- j. Force Majeure, dalam kondisi bagaimana dapat dikatakan terjadi force majeure dan apa konsekwensinya, secara hukum tidak ada pihak yang tidak dapat dituntut akibat adanya force majeure, termasuk pengembang tidak wajib mengembalikan uang, dan pembelian dari pembeli;

#### 4. Serah terima fisik

Setelah pembangunan rumah susun selesai dibangun, Ijin Layak Huni telah diperoleh, maka penyelenggara pembangunan harus segera melakukan serah terima fisik atas satuan rumah susun tersebut kepada para pembeli. Akan tetapi tidak semua pembeli ingin secepatnya melaksanakan serah terima, adapula yang ingin menunda-nunda serah terima sebab, setelah dilakukan serah terima fisik maka seluruh hak dan kewajiban atas satuan rumah susun yang dibeli beralih kepadanya termasuk kewajiban membayar biaya pengelolaan (*service charge dan sinking fund*) dan biaya-biaya lain (jika ada).

Untuk mengantisipasi keengganan melakukan serah terima fisik, lazimnya di dalam PPJB diatur klausula serah terima yang kurang lebih berbunyi sebagai berikut:

*Bila mana pembeli tidak atau belum juga menandatangani Berita Acara Serah Terima setelah diberitahu secara tertulis 3(tiga) kali berturut-turut maka, pembeli dianggap telah menerima serah terima tersebut, dengan memberi kuasa kepada pengembang untuk menandatangani Berita Acara Serah Terima tersebut dengan kata lain hak dan kewajiban atau penguasaan unit Satuan Rumah Susun itu dianggap telah beralih sepenuhnya kepada pembeli.*

Draft Berita Acara Serah terima fisik, harus memuat hal-hal yang merupakan pengalihan fisik dan tanggung jawab termasuk beban terhadap biaya-biaya yang timbul atas pengalihan tersebut, dibuat dengan bahasa yang jelas dan tegas guna menghindari penafsiran ganda yang dapat menimbulkan perselisihan.

Dengan adanya klausula tersebut, maka Pengembang juga mendapat jaminan kepastian mengenai pengalihan hak dan kewajiban yang ditanggungnya kepada pembeli. Dengan adanya pemberian kuasa kepada Pengembang, maka pembeli tidak bisa mengelak dari hak dan kewajiban atas satuan rumah susun yang harus ditanggungnya.

Setelah dilakukannya serah terima satuan rumah susun dan pembeli telah melunasi seluruh kewajibannya, akan dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB). AJB merupakan salah satu bukti atau dokumen yang menunjukkan proses peralihan hak dari penjual kepada pembeli yang telah memenuhi prinsip tunau dan tuntas.

Dalam proses penandatanganan AJB harus memperhatikan dokumen administrasi yang harus dipenuhi, yaitu fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) suami/isteri, Kartu Keluarga (KK), Akta Nikah (bagi yang sudah berkeluarga) dan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP). Pada saat penandatanganan AJB, penjual dan pembeli harus hadir di hadapan PPAT serta disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi. Dalam hal salah satu pihak berhalangan untuk hadir, harus memberikan kuasa kepada pihak lain dengan membuat Surat Kuasa tertulis.



### **2.1.3.5. Rumah Susun Sebagai Jaminan Hutang**

Menurut ketentuan Pasal 12 dan 13 UURS bahwa rumah susun dan satuan rumah susun dapat dijadikan sebagai jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan.

Tatacara pembebanan Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 14 dan 15 UURS, dimana dilakukan dengan akta PPAT dan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya untuk dicatat pada buku tanah dan sertipikat hak bersangkutan. Tata caranya sama dengan pembebanan Hak Tanggungan yang obyek pokoknya tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (“APHT”) oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku.

Dengan mengacu kepada Pasal 13 ayat 2 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (“UUHT”) juncto Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka untuk memenuhi syarat publisitas yang merupakan salah satu syarat bagi sah dan lahirnya Hak Tanggungan yang diberikan, PPAT yang membuat pembebanan Hak Tanggungan tersebut selambat – lambatnya 7 (tujuh) hari sejak ditandatanganinya pembebanan Hak Tanggungan tersebut, wajib menyampaikan APHT yang dibuatnya berikut dokumen – dokumen yang bersangkutan seperti sertipikat tanahnya (kalau yang dijaminan rumah susun atau tanah tempat akan dibangunnya rumah susun) atau sertipikat HMSRS (kalau yang dijaminan satuan rumah susunnya) kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan. Dan PPAT wajib menyampaikan secara tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan. Pendaftaran Hak Tanggungan tersebut dilakukan dengan pembuatan Buku Tanah Hak Tanggungannya, diikuti dengan penerbitan sertipikat Hak Tanggungan serta pencatatan adanya Hak Tanggungan pada Buku Tanah dan sertipikat tanah rumah susun atau HMSRS yang dijadikan jaminan.

Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan tersebut Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan yang terdiri dari salinan Buku Tanah Hak Tanggungan dan salinan APHT, yang membuktikan pemberian Hak Tanggungan tersebut.

Kecuali diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah atau HMSRS yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah/pemegang HMSRS yang bersangkutan. Sedangkan sertipikat hak tanggungannya diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan. Namun di dalam prakteknya, sertipikat HMSRS tersebut di simpan dan dipegang oleh pemberi pinjaman atau kreditur.

#### **2.1.4. PENGATURAN HAK ATAS TANAH MENGENAI RUANG BAWAH TANAH DALAM BERBAGAI PERATURAN HUKUM INDONESIA**

Pemanfaatan ruang bawah tanah menjadi struktur ruang-ruang bawah tanah untuk prasarana dan sarana komunitas, ekonomi, industri dan transportasi yang terus berkembang sampai sekarang merupakan arah perkembangan kebijakan hukum di bidang pertanahan, teknik, ekonomi, social budaya, ekologi dan sebagainya.

Kota besar yang telah mulai memanfaatkan ruang bawah tanah seperti Makassar dan DKI Jakarta misalnya, dasar pertimbangan dan pemikiran ke arah pemanfaatan ruang bawah tanah di wilayah tersebut didasarkan pada fakta-fakta dan isu kepentingan pembangunan, diantaranya :<sup>57</sup>

1. Penggunaan ruang bawah tanah memiliki keuntungan-keuntungan yang kompetitif dibandingkan dengan ruang atau bangunan di permukaan yang setara. Ditinjau dari segi fisik, pembangunan ruang bawah tanah berhubungan dengan tanah dan batuan, oleh karenanya langsung berinteraksi dengan lingkungan. Interaksi ini mempunyai sisi positif dan negative. Untuk itu perlu dipahami adanya saling hubungan antar seluruh

---

<sup>57</sup> Dinas Tata Kota Pemerintah DKI Jakarta, *Pemantapan Dan Panduan Perencanaan Tata Ruang Bawah Tanah*, (Jakarta : Dinas Tata Kota DKI), 2001, hlm. 3.

aktivitas pembangunan dan penggunaan ruang bawah tanah dengan lingkungan yaitu bahwa :

- a. Pembangunan dan pengoperasian ruang bawah tanah mempunyai efek positif dan negatif terhadap lingkungan.
  - b. Faktor lingkungan sangat penting dalam penentuan pilihan antara ruang bawah tanah atau ruang di permukaan tanah, dan jika dipilih ruang bawah tanah, harus dipastikan bahwa itu memang menguntungkan ditinjau dari aspek lingkungan.
  - c. Faktor lingkungan ikut menentukan persyaratan pembangunan dan pengoperasian.
2. Pada kondisi yang mengizinkan, efek pembangunan ruang bawah tanah terhadap lingkungan lebih menguntungkan dibandingkan dengan bangunan di permukaan yang setara, baik pada tahap konstruksi, operasional maupun perawatan.
  3. Semakin mahal harga lahan di permukaan di wilayah perkotaan termasuk daerah kota-kota besar dengan pembangunan yang pesat seperti Makassar dan DKI Jakarta tentunya.
  4. Tersedianya tenaga ahli, metode dan teknologi untuk menyelidiki, merancang dan membangun struktur bawah tanah.

#### **2.1.4.1. Tinjauan Ruang Bawah Tanah dalam Undang-Undang Pokok Agraria**

Dasar Hukum tentang kepemilikan hak atas tanah terdapat dalam UUPA (UU no 5 Tahun 1960), Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) jo Pasal 16 ayat (1). Pasal 4 ayat (1) atas dasar Hak Menguasai dari Negara, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Pasal 4 ayat (2): hak- hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk

kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu di dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Hak-hak atas tanah yang ditentukan dalam pasal 16 ayat (1) dan yang berkaitan dengan persoalan yang sedang dikaji, antara lain adalah Hak Milik (HM), Hak Guna usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP), dan Hak Sewa untuk bangunan (HSUB).

Hak-hak yang paling berpengaruh dalam kaitan ini salah satunya sebagai hak primer adalah Hak Milik. Sebab Hak Milik merupakan hak primer yang paling utama, terkuat dan terpenuh, dibandingkan dengan hak-hak primer lainnya, seperti HGU, HGB, HP, atau hak-hak lainnya. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2) UUPA yang berbunyi sebagai berikut: “Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.”

Menurut A.P perlindungan, seperti yang dikutip oleh Supriadi<sup>58</sup> bahwa kata-kata terkuat dan terpenuh itu bermaksud untuk membedakannya dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan hak-hak lainnya, yaitu untuk menunjukkan bahwa di antara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, hak miliklah yang “ter” (paling kuat dan penuh). Begitu pentingnya hak milik, pemerintah memberikan perhatian yang sangat serius terhadap persoalan hak milik atas tanah tersebut.

Menurut prof. Arie S. Hutagalung, untuk kategori hak-hak atas tanah yang tersedia untuk penggunaan tanah di wilayah perkotaan adalah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai sebagai hak-hak primer, artinya diberikan langsung oleh Negara/pemerintah. Selain itu juga tersedia hak-hak sekunder yang dapat diberikan oleh pemilik tanah dengan HGB, HP atau sewa untuk bangunan. Hak-hak tersebut memberi kewenangan kepada pemegang haknya, untuk menggunakan tanah yang di-

---

<sup>58</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika), 2007, hlm. 65.

hakinya sebagai tempat untuk membangun sesuatu. Meskipun pasal 4 UUPA hak atas tanah hanyalah permukaan bumi saja, pemegang hak atas tanah mempunyai kewenangan (berhak) untuk menggunakan juga ruang yang ada di atas dan tubuh bumi yang ada di bawah tanah yang dipunyai, sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan.<sup>59</sup>

Hal ini dapat juga terlihat dengan adanya peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah. Namun demikian, pada tahun 1993 pemerintah mengganti Permendagri Nomor 6 Tahun 1972 tersebut dengan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara. Dalam pasal 3 dinyatakan bahwa Kepala kantor pertahanan kabupaten/kotamadya memberi keputusan mengenai:

1. Pemberian hak milik atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 ha (dua hektar);
2. Pemberian hak milik atas tanah nonpertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 m (dua ribu meter persegi), kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Usaha;
3. Pemberian Hak Milik atas tanah dalam rangka pelaksanaan program:
  - a. Transmigrasi;
  - b. Redistribusi tanah;
  - c. Konsolidasi tanah;
  - d. Pendaftaran tanah secara massal baik dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis maupun sporadik.

Dalam hal ini yang dimaksud dengan tanah oleh UUPA adalah permukaan bumi. Dalam menggunakan tanah yang bersangkutan, UUPA mengacu pada hukum Adat dalam menerapkan asas pemisahan horizontal. Asas itu mengajarkan bahwa hukum atas tanah (dalam arti permukaan bumi), terpisah dan berbeda baik dengan hukum atas benda-benda yang tertancap pada dan berada di atas tanah

---

<sup>59</sup> Disarikan dari slide bahan seminar Prof. Arie S. Hutagalung, “*Hak Guna Ruang Bawah Tanah*”, 2007.

termaksud (bangunan dan pohon-pohonan) maupun dengan benda-benda yang berada di bawah tanah (bahan galian/barang tambang).

Asas pemisahan horizontal termaksud dibedakan dari asas pelekatan vertikal yang pada umumnya dianut oleh hukum perdata dan hukum tanah Negara-negara lain. Dalam asas pelekatan vertikal, maka hak atas tanah itu mencakup hak untuk mempergunakan tanah (permukaan bumi) atas benda yang berada di atasnya (setinggi-tingginya) dan benda-benda yang berada di bawahnya (sedalam-dalamnya).<sup>60</sup>

Disebutkan dalam pasal 1 angka (4) pada Bab I tentang Ketentuan Umum UUPA, bahwa ke dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air.

Batas yang diperlukan baru diatur secara kualitatif, yaitu sepanjang diperlukan adalah untuk meletakkan pondasi bangunan. Kedalaman yang diperlukan bervariasi, dapat dangkal dan dapat pula sangat dalam, bergantung pada kondisi tanahnya. Apabila tanah dari batuan, kedalaman untuk pondasi bisa sangat dangkal. Akan tetapi apabila tanahnya lembek dan berawa seperti di Banjarmasin (Kalimantan Selatan), bisa 2 atau 3 kali tinggi pohon normal yang dipergunakan sebagai pancangnya. Karenanya, sangat diperlukan batas yang lebih pasti dalam ukur tinggi. Alternatif yang pernah dituangkan dalam RUU Hak Milik atas tanah (yang telah siap puluhan tahun yang lalu, tetapi belum sempat diajukan kepada DPR) dikemukakan angka batas sampai kedalaman 100 (seratus) meter. Selain untuk keperluan meletakkan pondasi bangunan, telah berkembang pula di DKI Jakarta dan Makassar, untuk perkantoran dan pertokoan.

---

<sup>60</sup> Supriadi, memberi pengertian bahwa konsekuensi pengaturan mengenai tata ruang bawah tanah merupakan suatu perintah hukum positif, yakni Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Ketentuan ini ditindaklanjuti oleh beberapa peraturan perundang-undangan, yakni UUPA No. 5 Tahun 1960, UU Nomor 41 Tahun 1999 Tentang Kehutanan, UU Nomor 21 Tahun 2001 Tentang Minyak dan Gas, UU Nomor 5 Tahun 1973 Tentang ZEE Indonesia dan UU Nomor 1 Tahun 1973 Tentang Landas Kontingen Indonesia, serta UU Nomor 24 Tahun 1992 Tentang Penataan Ruang. Dalam Pasal 1 ayat (1) dinyatakan bahwa ruang adalah wadah yang meliputi ruang daratan, ruang lautan dan ruang udara sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lainnya hidup dan melakukan kegiatan serta melangsungkan hidupnya.

#### **2.1.4.1.a. Dasar Penyusunan dan Pengaturan Hukum**

Dengan telah terbitnya UU No.22 Tahun 1999 tentang Pemerintah Daerah jo. PP No.25 tahun 2000 mengenai kewenangan pemerintah (pusat) dan pemerintah (daerah) provinsi, maka ketentuan tentang kewenangan atas urusan tanah telah jauh bergeser. Apabila dalam ketentuan UUPA pasal 2 ayat (3) dan (4) kewenangan urusan pertahanan itu merupakan kewenangan pemerintah (pusat), maka dewasa tersebut telah berada di tangan pemerintah daerah (Pasal 11 UU No.22 Tahun 1999). Tentu saja dengan masih memperhatikan rambu-rambu lama yang telah digariskan dalam Hukum Nasional (UUPA), dalam UU tentang penataan Ruang (UU No.24 Tahun 1992), UU Tentang Lingkungan Hidup (UU No.23 Tahun 1997), maupun dalam PP No.25 Tahun 2000, tentang kewenangan pemerintah (pusat) dan pemerintah (Daerah) provinsi.

Satu hal yang merupakan kesempatan baik, adalah bahwa di sini UUPA belum mengatur tentang penggunaan ruang bawah tanah. UU yang terbit diluar UUPA yang berkaitan dengan bangunan di atas tanah, adalah UU No.16 Tahun 1958 tentang Rumah Susun dan UU No.4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman. Akan tetapi kedua UU tersebut mengatur tentang bangunan dan rumah bersusun yang didirikan di atas tanah, bukan di bawah tanah.

Dalam hal yang berkaitan RUU tentang Hak Milik, yang diamanatkan oleh pasal 50 ayat (1) UUPA, sebagai pengaturan lebih lanjut atas Hak Milik, masih belum dibahas DPR. Salah satu ketentuan yang akan diaturnya, adalah menyangkut kedalaman tubuh tanah yang dapat dipergunakan untuk keperluan pemegang hak atas tanah dalam mendirikan bangunan. Angka batas kedalaman tersebut adalah 100 (seratus) meter.

Dewasa ini kebutuhan akan pengaturan penggunaan ruang di bawah tanah di kota-kota besar di Indonesia seperti daerah DKI Jakarta, Makassar, Surabaya dan sebagainya telah dirasakan sebagai mendesak, berkaitan dengan makin mendekatnya pelaksanaan jalan kereta api bawah tanah (subway) maupun bangunan-bangunan komersil bawah tanah. Selama belum ada rambu-rambu secara nasional tadi, pema

DKI dan Pemda-Pemda daerah lain berwenang untuk menentukan sendiri dalam bentuk peraturan Daerah (perda).

Perlu diingat bahwa kebutuhan atas penggunaan ruang bawah tanah, sementara ini belum merupakan pengaturan yang diperlukan oleh pemerintah daerah-daerah yang lain. Jadi urgensi pengaturan perundang-undangan secara nasional tentunya belum mendesak.

Pemikiran tentang pengaturan ruang bawah tanah ini telah dikembangkan oleh Prof. Budi Harsono SH sejak puluhan tahun lalu, dan pernah diuraikan dalam Rapat kerja di Badan Pertanahan Nasional (1992), dalam seminar di FH UGM (1993), dalam diskusi terbatas dosen-dosen hukum Agraria di FH Trisakti (1994) dan kemudian tertuang dalam bukunya edisi 1997.

Pemikiran tersebut dalam konsepsi Prof. Arie S. Hutagalung bahwa pengaturan untuk hal tersebut dapat mengacu pada ketentuan mengenai Hak Guna Bangunan (HGB).<sup>61</sup> Pokok-pokok ketentuannya sebagai berikut:

1. Nama haknya adalah Hak Guna Ruang Bawah tanah (HGRBT).
2. HGRBT memberi wewenang untuk menggunakan ruang bawah tanah yang berdimensi tiga, serta menggunakan bagian-bagian tertentu permukaan bumi di atasnya, sebagai jalan masuk dan keluar ruang bawah tanah yang bersangkutan.
3. Bagian-bagian ruangan yang dikuasai dengan HGRBT hanya dimungkinkan penggunaan oleh pihak lain berdasarkan hubungan sewa-menyawa.
4. Penggunaan ruang bawah tanah yang bersangkutan oleh pemegang HGRBT tidak boleh mengakibatkan kerusakan pada tubuh bumi dan tanah di atasnya serta tidak boleh menimbulkan gangguan pada pemegang hak atas tanah di atasnya.
5. Penggunaan tanah di atasnya oleh pemegang hak yang bersangkutan, tidak boleh mengakibatkan kerusakan atau gangguan dalam penggunaan ruang bawah tanah oleh pemegang HGRBT.

---

<sup>61</sup> Arie S. Hutagalung, *Ibid.*



6. Tanpa mempunyai HGRBT pemegang hak atas tanah dilarang membangun atau memberi izin kepada pihak lain membangun di dalam tubuh bumi di bawah tanah yang di-hakinya, jika bangunan yang di bangun itu tidak ada hubungan fisik dan fungsional dengan bangunan yang dibangun di atas tanah yang bersangkutan.
7. HGRBT di berikan oleh Negara, dalam hal ini Menteri..., dengan jangka waktu selama-lamanya... tahun, yang jika syarat-syaratnya dipenuhi, akan diperpanjang satu kali dengan jangka waktu selama-lamanya..... tahun.
8. HGRBT dapat dipunyai badan hukum yang di dirikan di Indonesia menurut hukum Indonesia.
9. HGRBT dapat dijadikan jaminan utang, dengan dibebani Hak Tanggungan
10. HGRBT dapat dipindahkan kepada pihak yang memenuhi syarat
11. HGRBT didaftar menurut ketentuan pendaftaran yang berlaku bagi hak-hak atas tanah

#### **2.1.4.1.b. Penguasaan Atas Penggunaan Ruang Bawah Tanah**

1. Sejalan dengan ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) UUD 19945 dan pasal 2 ayat (1) dan (2) UUPA, ruang bawah tanah dikuasai oleh Negara. Pemerintah Daerah memegang Hak pengelolaan atas ruang bawah tanah. Berdasarkan atas Hak pengelolaan tersebut, pemerintah dapat memberikan hak bagi:
  - a. Hak pakai atas ruang bawah tanah yang dikuasai Negara;
  - b. Hak sewa ruang bawah tanah yang dikuasai Negara;
 kepada perorangan secara sendiri atau bersama-sama atau kepada badan hukum .

Untuk kepentingan penarikan para pemain modal, maka atas kedua macam hak termaksud diwajibkan untuk didaftar dan memperoleh sertifikat, agar dapat dijadikan agunan untuk jaminan kredit berdasarkan UU Hak Tanggungan atau UU jaminan atas benda-benda tidak bergerak.

Adapun alternatif pemberian hak yang dikemukakan oleh Prof Budi Harsono, SH adalah:

- a. Hak Guna Ruang Bawah Tanah (HGRBT) dan

b. Hak Milik Atas Satuan Ruang Bawah Tanah

Kedua hak tersebut dapat beralih melalui pewarisan dan pemindahan hak.

2. Perorangan atau Badan Hukum yang berhak atas Hak Pakai dan Hak Sewa Ruang Bawah Tanah adalah WNI, dan perusahaan yang berbadan hukum Indonesia (swasta atau patungan swasta dengan perusahaan asing). Hak Pakai dan Hak Sewa Ruang Bawah Tanah ini, tidak dapat diberikan kepada warga Negara asing atau perusahaan asing.
3. Kedua Hak Penggunaan Ruang Bawah Tanah tersebut wajib didaftar dan diterbitkan sertifikatnya dan dapat dijadikan objek jaminan, baik dengan Hak Tanggungan atau Hak Jaminan.
4. Khusus untuk keperluan jalan masuk/keluar ke/dari terminal, selain Hak Pakai Ruang Bawah Tanah, pemegang Hak atas Ruang Bawah Tanah juga harus memiliki Hak Atas Tanah.

**2.1.4.1.c Pembatasan Penggunaan dan Perlindungan Hak Atas Tanah yang Berada di Atas Ruang Bawah Tanah Yang Digunakan**

1. Pembatasan Penggunaan Hak Atas Tanah yang berada di atas ruang bawah tanah yang digunakan :
  - a. Menyimpang atau berlainan dengan ketentuan nasional tentang batas-batas penggunaan hak atas tanah terhadap tubuh bumi, untuk keperluan fondasi, keperluan ruang untuk parkir, perdagangan atau gudang yang terletak di DKI Jakarta yang di bawahnya terdapat penggunaan ruang bawah tanah, dibatasi paling dalam hanya 50 (lima puluh) meter.
  - b. Apabila diperlukan, maka pemerintah Daerah DKI Jakarta dapat menjalin perjanjian dengan para pemilik Bangunan yang berada di atas ruang bawah Tanah yang direncanakan, tentang masing-masing batas kedalaman penggunaan tubuh bumi yang boleh dipergunakan.
2. Perlindungan terhadap pemegang Hak Atas Tanah dan pemilik rumah/bangunan lain yang berada di atas ruang bawah tanah yang dipergunakan.

- a. Pemerintah atau pengguna ruang bawah tanah berkewajiban untuk memberitahukan rencana penggunaan ruang bawah tanah (mengenai jenis penggunaan dan bentuk bangunan yang dipergunakan sebagai ruang bawah tanah) 12 bulan sebelum pekerjaan pembuatan ruang bawah tanah mulai dilakukan.
  - b. Pengguna ruang bawah tanah wajib mengupayakan untuk secara teknis berupaya agar gangguan akibat pembuatan ruang bawah tanah dan penggunaannya terhadap kenyamanan pemegang hak atas tanah yang berada di atas ruang bawah tanah yang digunakan adalah sekecil-kecilnya.
  - c. Untuk keperluan perolehan Izin Bangunan dan Izin Gangguan dari Dinas Tata kota, pengguna ruang bawah tanah diwajibkan melampirkan tanda bukti persetujuan izin gangguan dari para pemilik Hak atas Tanah dan pemilik Bangunan yang berada di atasnya.
3. Pengguna Ruang Bawah Tanah wajib mengganti kerugian atas kerusakan atas tanah dan bangunan yang diderita pemegang Hak atas Tanah atau pemilik Bangunan yang berada di atasnya.

#### **2.1.4.2. Aspek Hukum Ruang Bawah Tanah Menurut UU Penataan Ruang**

Kebutuhan akan ruang perdagangan, perkotaan, kegiatan-kegiatan bersifat jasa, pariwisata dan perumahan vertikal semakin besar diupayakan dengan pembangunan berskala superblock dan cenderung bercampur. Untuk itu dipersiapkan luasan lantai yang cukup besar. Mengingat luas lahan yang tersedia semakin terbatas, maka penyediaan tersebut dilaksanakan dengan meningkatkan ketinggian bangunan secara optimal.

Penataan ruang di bawah tanah menurut Bambang Susanto seperti yang dikutip Supriadi didasarkan bahwa semua Negara kepulauan secara kodrati dapat dipastikan akan memiliki laut yang diklaim sebagai wilayahnya yang akan dipertahankan dari segala ancaman atau gangguan Negara lain, termasuk kekayaan alam yang terkandung

di dalamnya.<sup>62</sup> Di sini Bambang Susanto mengaitkan ruang bawah tanah atas asas hukum laut karena secara factual menunjukkan bahwa semua Negara kepulauan akan mengklaim pula mengenai kekayaan alam yang terkandung di bawah tanah, yang secara hukum disebut landas kontinen. Di bawah tanah inilah yang secara kodrati dari Allah SWT menyimpan kekayaan alam berupa tambang lainnya, misalnya emas, dan lain-lain. Oleh karena itu, sangat wajar kalau Indonesia juga mengklaim atas pelangaraan atas landas kontinen yang diklaim sepihak oleh Negara tetangga kita .

Pengertian ruang bawah tanah yang dikaitkan dengan kekayaan alam seperti di atas sebenarnya lebih ditujukan kepada aspek landas kontinen Indonesia di kawasan Zona Ekonomi Eksklusif (ZEE). Ini merupakan salah satu sisi ruang bawah tanah dalam kepentingan ekonomi yang berhubungan dengan kedaulatan Negara yakni hak berdaulat (*sovereignty rights*) atau juga kedaulatan atas sumber kekayaan alam. Ruang bawah tanah yang penulis maksudkan adalah ruang bawah tanah di kota-kota besar yang berada di bawah gedung-gedung bertingkat atau di bawah suatu kawasan atau area yg berbeda peruntukannya di kawasan utama kota dalam dengan segala aspek pengelolaannya.

Menurut Peraturan Pemerintah RI Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang bangunan Gedung, Bangunan Gedung Yang Dibangun Diatas Dan/Atau Di Bawah Tanah, Air, Atau Prasarana Dan Sarana Umum sebagaimana dimaksud dalam pasal 18 Peraturan Pemerintah yang sama di ayat (2)<sup>63</sup> bahwa pengajuan permohonan izin mendirikan bangunan gedungnya dilakukan setelah mendapat persetujuan dari pihak yang berwenang. Berdasarkan ketentuan dalam peraturan pemerintah ini dalam Pasal 30, maka hal-hal yang perlu diperhatikan:

1. Jika pembangunan Gedung di bawah tanah yang melintasi prasarana atau sarana umum maka harus:

---

<sup>62</sup> Supriadi, hlm. 323.

<sup>63</sup> Ayat (2), Setiap mendirikan bangunan gedung di atas, dan/atau di bawah tanah, air, dan/atau prasarana dan sarana umum tidak boleh mengganggu keseimbangan lingkungan, fungsi lindung kawasan, dan/atau fungsi sarana umum yang bersangkutan.

- a. Sesuai dengan RTRW<sup>64</sup> kabupaten/kota, RGTRKP<sup>65</sup>, dan RTBL<sup>66</sup>.
  - b. Tidak untuk fungsi hunian tempat tinggal.
  - c. Tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawah tanah.
  - d. Memenuhi persyaratan kesehatan sesuai fungsi bangunan gedung.
  - e. Memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan gedung.
  - f. Mempertimbangkan daya dukung lingkungan.
2. Izin mendirikan bangunan gedung untuk pembangunan gedung di bawah tanah wajib mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung dan dengan mempertimbangkan pendapat publik.
  3. Ketentuan lebih lanjut tentang pembangunan bangunan gedung di bawah tanah harus mengikuti standar teknis yang berlaku.

Wilayah pengembangan tata ruang bawah tanah ini khususnya di DKI Jakarta, salah satu tujuannya adalah meningkatkan kapasitas tampung ruang kawasan ekonomi perspektif terhadap kegiatan-kegiatan perdagangan dan jasa serta campuran dengan perumahan vertikal sekaligus untuk meningkatkan kualitas ruang kota.<sup>67</sup> Arah pengembangan pertama, kawasan ekonomi perspektif berintensitas tinggi pada wilayah prioritas (wp) tengah pusat sebagai kawasan dengan intensitas dan nilai lahan tinggi yang membentuk pola superblok dan megastruktur yang di dalamnya terdapat berbagai kegiatan campuran yang paling menunjang, dengan hirarki pelayan lebih luas dari pelayan regional (tingkat nasional dan internasional).

---

<sup>64</sup> Rencana Tata Ruang Wilayah.

<sup>65</sup> Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan, adalah penjabaran dari RTRW kabupaten/kota ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan.

<sup>66</sup> Rencana Tata Bangunan Lingkungan, adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.

<sup>67</sup> Dinas Tata Kota DKI, *Laporan Final PPP Tata Ruang Bawah Tanah*, Jakarta, 2001, hlm.5.

Persoalan-persoalan yang muncul dari pembangunan ruang bawah tanah secara umum yang utama adalah aspek yang berhubungan dengan aturan-aturan tata ruang yang berlaku terutama undang-undang yang berlaku. Jika dilihat ke belakang, sebenarnya aspek pengelolaan ruang bawah tanah menjadi kompleks karena benturan-benturan konflik kepentingan pihak-pihak tertentu baik itu investor, pemerintah sebagai pihak regulator dan pengawas serta konsumen.

Di dalam UU Tata Ruang Nomor 24 Tahun 1992 dinyatakan bahwa ruang adalah wadah yang meliputi ruang daratan, ruang lautan, dan ruang udara sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lainnyahidup dan melakukan kegiatan sertamemelihara kelangsungan hidupnya.<sup>68</sup> Tata ruang adalah wujud structural dan pola dan pemanfaatan ruang, baik yang direncanakan maupun tidak.<sup>69</sup> Penataan ruang adalah proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengadilan pemanfaatan ruang. Rencana tata ruang adalah hasil perencanaan tata ruang.<sup>70</sup> Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administrasi dan atau aspek fungsional.<sup>71</sup>

RUU yang baru ini sudah dibahas di DPR selama berbulan-bulan dan dipastikan salah satu ketentuannya memuat ketentuan pidana bagi setiap pelanggaran.

Fakta perubahan tentang UU Tata Ruang ini mengindikasikan bahwa permasalahan Tata Ruang di Indonesia merupakan permasalahan yang serius karena menyangkut lingkungan hidup dan aspek pertahanan. RUU yang baru juga dibuat karena kondisi UU Tata Ruang Nomor 24 Tahun 1992 sudah dianggap tidak akomodatif dengan perubahan dan perkembangan zaman. Selain itu tidak koheren denga peraturan-peraturan yang memacu percepatan pembangunan terutama di kota-kota besar seperti DKI Jakarta.

---

<sup>68</sup> Undang-Undang Tata Ruang Nomor 24 Tahun 1992, Pasal 1 butir 1.

<sup>69</sup> *Ibid*, butir 2.

<sup>70</sup> *Ibid*, butir 3.

<sup>71</sup> *Ibid*, butir 4.

Pengembangan ruang bawah tanah dan pemanfaatannya untuk kepentingan ekonomi terutama di kota-kota besar seperti di DKI Jakarta, Surabaya, Makassar dan kota-kota besar lainnya selama ini didasarkan kepada kepentingan ekonomi. Kebijakannya terkait dengan Dinas Tata Kota sebagai pihak regulator yang mengeluarkan izin berupa perda. Perda tersebut merupakan aturan yang harus dipenuhi oleh pihak investor dalam membangun gedung-gedung bertingkat di wilayah DKI Jakarta misalnya. Hak kelola ruang bawah tanah gedung tinggi tersebut menganut azas horizontal. Sejauh mana hak ruang bawah tanahnya adalah sebatas tiang pancang gedung tersebut ke bawah tanpa terbatas karena persentasi ketinggian gedung akan berdampak pada pemanfaatan ruang bawah tanah. Jika makin dalam pemanfaatan ruang bawah tanah maka akses ke atas persentasinya akan semakin berkurang.

Di dalam UU Tata Ruang Nomor 24 Tahun 1992, pokok-pokok yang menyentuh dan berkaitan dengan hak pengembangan, pengelolaan ruang bawah tanah ini terdapat di dalam pasal-pasal antara lain:

1. Pasal 15

- (1) Pemanfaatan ruang dilakukan melalui pelaksanaan program pemanfaatan ruang beserta pembiayaannya, yang didasarkan atas rencana tata ruang.
- (2) Pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diselenggarakan secara bertahap sesuai dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam rencana tata ruang.

2. Pasal 16

Dalam pemanfaatan ruang dikembangkan:

- a. Pola pengelolaan tata guna tanah, tata guna air, tata guna udara, dan tata guna sumber daya alam lainnya sesuai dengan asas penataan ruang sebagaimana dimaksud dalam pasal 2;
- b. Perangkat yang bersifat insentif dan disentif dengan menghormati hak penduduk sebagai warga Negara.

Ketentuan mengenai pola pengelolaan tata guna tanah, tata guna air, tata guna udara dan tata guna sumber daya alam lainnya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) butir a, diatur dengan peraturan pemerintah.

### 3. Pasal 17

Pengendalian pemanfaatan ruang diselenggarakan melalui kegiatan pengawasan dan penertiban tentang pemanfaatan ruang .

### 4. Pasal 18

1. Pengawasan terhadap pemanfaatan ruang diselenggarakan dalam bentuk pelaporan, pemantauan, dan evaluasi.
2. Penertiban terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang diselenggarakan dalam bentuk pengenaan sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sedangkan di dalam ketentuan baru yang terdapat dalam Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang dalam ketentuannya dinyatakan antara lain bahwa:

1. 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 hidup lain hidup, melaksanakan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya.<sup>72</sup>
2. Penyelenggaraan penataan ruang adalah kegiatan yang meliputi pengaturan, pembinaan, dan pengawasan penataan ruang.<sup>73</sup>
3. Pengaturan penataan ruang adalah upaya pembentukan landasan hukum bagi pemerintah, pemerintah daerah, dan masyarakat dalam penataan ruang.<sup>74</sup>
4. Pembinaan penataan ruang adalah upaya untuk meningkatkan kinerja penataan ruang yang diselenggarakan oleh pemerintah, pemerintah daerah, dan masyarakat.<sup>75</sup>

---

<sup>72</sup> UU Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang, Pasal 1 butir 1.

<sup>73</sup> *Ibid*, Pasal 1 butir 6.

<sup>74</sup> *Ibid*, Pasal 1 butir 9.



5. Pelaksanaan penataan ruang adalah upaya pencapaian tujuan penataan ruang melalui pelaksanaan perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.<sup>76</sup>
6. Pengawasan penataan ruang adalah upaya agar penyelenggaraan penataan ruang dapat diwujudkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.<sup>77</sup>
7. Perencanaan tata ruang adalah suatu proses untuk menentukan struktur ruang dan pola ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan rencana tata ruang.<sup>78</sup>
8. Pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program serta pembiayaannya.<sup>79</sup>
9. Pengendalian pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang.<sup>80</sup>
10. Izin pemanfaatan ruang adalah izin yang dipersyaratkan dalam kegiatan pemanfaatan ruang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.<sup>81</sup>

Dengan ketentuan di atas jelaslah bahwa Undang-undang yang menyatakan penetapan suatu tata ruang didasarkan lebih banyak pada aspek kebutuhan dan kepentingan ekonomi. Dengan ketentuan ini, arah pengembangan dan pengelolaan ruang bawah tanah secara eksplisit tidak dinyatakan dengan jelas. Tetapi ketentuan secara implisit dinyatakan bahwa mengenai aspek hukum tanah/agraria, pemberian hak di bawah tanah telah dapat diberikan penyelesaiannya melalui analogi dan

---

<sup>75</sup> *Ibid*, Pasal 1 butir 10.

<sup>76</sup> *Ibid*, Pasal 1 butir 11.

<sup>77</sup> *Ibid*, Pasal 1 butir 12.

<sup>78</sup> *Ibid*, Pasal 1 butir 13.

<sup>79</sup> *Ibid*, Pasal 1 butir 14.

<sup>80</sup> *Ibid*, Pasal 1 butir 15.

<sup>81</sup> *Ibid*, Pasal 1 butir 32.

interpretasi ekstensif pasal 4 UUPA.<sup>82</sup> Prof. Budi Harsono menyarankan perlunya dibentuk lembaga hak yang mungkin disebut hak guna ruang bawah tanah (HGRBT) yang pengaturannya memerlukan undang-undang guna melengkapi pasal 16 UUPA. Alasannya adalah bahwa karena bangunan utama strukturnya berada dalam tubuh bumi, isi kewenangan yang berkaitan dengan hak atas permukaan bumi tidak mungkin ditafsirkan mampu mencakup pembangunan, pemilikan, dan pengelolaan bangunan bawah tanah termaksud.

Pemanfaatan ruang bawah tanah yang dimaksud di sini sejalan dengan ketentuan Undang-Undang Penataan Ruang Nomor 26 Tahun yakni:

Pasal 32

- (1) Pemanfaatan ruang dilakukan melalui pelaksanaan program pemanfaatan ruang beserta pembiayaannya
- (2) Pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan dengan pemanfaatan ruang, baik pemanfaatan ruang di dalam bumi.

Pemanfaatan ruang bawah tanah adalah akibat pelaksanaan program pemanfaatan ruang dari aktivitas pembangunan, baik yang dilaksanakan oleh pemerintah maupun masyarakat untuk tujuan tata ruang. Penyusunan program pemanfaatan ruang dilakukan berdasarkan indikasi program yang tertuang dalam rencana tata ruang dengan dilengkapi perkiraan pembiayaan.<sup>83</sup> Pemanfaatan ruang secara vertikal dan pemanfaatan ruang di dalam bumi dimaksudkan untuk meningkatkan kemampuan ruang dalam menampung kegiatan secara lebih intensif. Contoh pemanfaatan ruang secara vertikal misalnya berupa bangunan bertingkat, baik di atas tanah maupun di dalam bumi. Sementara itu, pemanfaatan ruang lainnya di dalam bumi, antara lain untuk jaringan utilitas (jaringan transmigrasi listrik, jaringan

---

<sup>82</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan*, (Jakarta: Penerbit Buku Kompas), 2006, hlm. 120

<sup>83</sup> Penjelasan Pasal 32 ayat (1) UU Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang.

telekomunikasi, jaringan pipa air bersih dan jaringan gas, dan lain-lain) dan jaringan kereta api maupun jaringan jalan bawah tanah.<sup>84</sup>

Pemanfaatan ruang mengacu pada fungsi yang ditetapkan dalam rencana tata ruang dilaksanakan dengan mengembangkan penatagunaan tanah, penatagunaan air, penatagunaan udara, dan penatagunaan sumber daya alam.<sup>85</sup>

Sesuai dengan ketentuan hak menguasai Negara, pemanfaatan ruang bawah tanah maupun udara adalah hak Negara. Ketentuan ini selaras dengan pasal 4 UUPA<sup>86</sup> yang dianalogikan bahwa Negara dapat memberikan sesuatu hak di ruang bawah tanah dan ruang udara. Pengaturan tentang hak atas tanah yang masih dapat dipertahankan dan diberlakukan secara analogi terhadap perluasan obyek hak atas tanah, yakni di ruang bawah tanah dan ruang udara, misalnya berkenaan dengan ketentuan tentang subyek hak, jangka waktu, peralihan, pembebanan, hapusnya, dan sebagainya dengan penambahan seperlunya dalam pengaturan tentang pemberian tanda bukti haknya.<sup>87</sup>

### **Pasal-Pasal UU Penataan Ruang Nomor 26 Tahun 2007 Berkaitan dengan Ruang Bawah Tanah**

<b>Pasal</b>	<b>Perihal</b>	<b>Kaitan dengan Ruang Bawah Tanah</b>
3	Tujuan Penyelenggaraan Penataan Ruang	

<sup>84</sup> Penjelasan Pasal 32 ayat (2) UU Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang.

<sup>85</sup> UU Nomor 26 Tahun 2007, Pasal 33 ayat (1).

<sup>86</sup> (1) Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum; (2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini member wewenang untuk mempergunakan tanah yang 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 ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi; (3) Selain hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini ditentukan pula hak-hak atas air dan ruang angkasa.

<sup>87</sup> Maria S.W. Sumardjono. *Loc.Cit.* Hlm. 121.

4	Klasifikasi penataan ruang berdasarkan : Sistem, Fungsi Utama Kawasan, Wilayah Administratif, Kegiatan Kawasan, dan Nilai Strategis Kawasan	Pedoman Ketentuan untuk Hak Guna Ruang Bawah Tanah
5	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sistem wilayah dan internal perkotaan</li> <li>2. Fungsi utama kawasan lindung dan kawasan budidaya</li> <li>3. Penataan ruang wilayah nasional, provinsi, kabupaten/kota</li> <li>4. Penataan ruang kegiatan kawasan perkotaan dan pedesaan</li> <li>5. Penataan ruang atas nilai strategis kawasan nasional, provinsi, kabupaten/kota</li> </ol>	Tata ruang untuk Hak Guna Ruang Bawah Tanah yang masih berpusat di wilayah perkotaan
7	<p>Tugas dan Wewenang :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Negara untuk kemakmuran rakyat</li> <li>2. Negara menyerahkan wewenang kepada pemerintah dan pemda</li> <li>3. Penyelenggara tetap menghormati hak sesuai peraturan per-UU-an</li> </ol>	Peran pemerintah memanfaatkan kawasan ekonomi Hak Guna Ruang Bawah Tanah
8	<p>Wewenang Pemerintah :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pengaturan, pembinaan dan pengawasan</li> <li>2. Pelaksanaan tata ruang, kerja sama antar negara</li> </ol>	Hak pemerintah mengubah kebijakan izin Hak Guna Ruang Bawah Tanah
10	Wewenang Pemerintah Daerah Provinsi diambil alih oleh Pemerintah jika Pemerintah Daerah Provinsi tidak sanggup memberi pelayanan maksimal	Pemda melalui Dinas Tata Kota, P2B, dan Tata Bangunan berhak menentukan persyaratan Hak Guna Ruang Bawah Tanah
12	<p>Pengaturan dan Pembinaan Tata Ruang</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Penetapan berdasarkan undang-undang</li> <li>2. Pedoman bidang penataan ruang</li> </ol>	Pengaturan Hak Guna Ruang Bawah Tanah harus berdasarkan UU
13	Pemerintah melakukan pembinaan penataan ruang melalui koordinasi, sosialisasi,	Fungsi dan Kedudukan Pemerintah dalam

	bimbingan/supervise/konsultasi, pendidikan dan pelatihan, penelitian dan pengembangan, informasi dan komunikasi	Pengaturan Hak Guna Ruang Bawah Tanah
14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21	Pelaksanaan Penataan Ruang : Perencanaan Tata Ruang Wilayah Nasional	Jangka waktu rencana tata ruang wilayah nasional adalah 20 tahun. RTRW nasional ditinjau 1 kali dalam 5 tahun kecuali dalam bencana
22, 23	Perencanaan Tata Ruang Wilayah Provinsi	Pedoman Pemerintah Daerah dalam mengeluarkan izin pembangunan khususnya lokasi dan fungsi ruang untuk investasi
28	Perencanaan Tata Ruang Wilayah Kota	Kewajiban yang harus dilaksanakan pengembang ruang bawah tanah
32, 33	Pemanfaatan ruang : 1. Pelaksanaan program pemanfaatan ruang beserta pembiayaannya 2. Tata Guna Tanah pada ruang yang direncanakan untuk kepentingan umum	Pemanfaatan ruang secara vertical maupun ruang di dalam bumi
34	Standar pelayanan minimal, Standar kualitas lingkungan, Daya dukung dan tampung lingkungan	Pemanfaatan ruang wilayah sesuai kawasan termasuk Hak Guna Ruang Bawah Tanah di kawasan strategis dan ekonomis
35, 36, 37, 38, 39	Pengendalian pemanfaatan ruang dengan penetapan peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disentif, dan sanksi	Penyalahgunaan Hak Guna Ruang Bawah Tanah dapat dikenakan sanksi
41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48	Tata Ruang Kawasan Perkotaan : 1. Penataan ruang 2. Perencanaan ruang	Rencana pengembangan ruang bawah tanah di wilayah perkotaan

	<ol style="list-style-type: none"> <li>3. Pemanfaatan ruang</li> <li>4. Pengendalian</li> <li>5. Kerjasama penataan ruang</li> </ol>	
55, 56, 57, 58, 59	Pengawasan penataan ruang terhadap kinerja pengaturan, pembinaan, dan pelaksanaan penataan ruang oleh : <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pemerintah</li> <li>2. Pengaduan masyarakat</li> <li>3. Pemantauan dan evaluasi</li> <li>4. Pengawasan penyimpanan</li> </ol>	Hak penggunaan ruang bawah tanah dan pengelolaannya diawasi
60, 61, 62, 63, 64, 65, 66	Hak, kewajiban, dan peran masyarakat	Ketentuan dan sanksi pada penyalahgunaan Hak Guna Ruang Bawah Tanah
68, 69, 71, 72, 73, 74	Penyidikan dan ketentuan pidana	Penyalahgunaan Hak Guna Ruang Bawah Tanah dapat dikenakan sanksi pidana (selain sanksi perdata)

## 2.2. KAWASAN KAREBOSI

### 2.2.1. SEJARAH KAWASAN KAREBOSI

Lapangan Karebosi atau yang lebih dikenal dengan nama Karebosi merupakan salah satu tempat wisata olahraga favorit di Kota Makassar. Sebelum bernama Karebosi, lapangan ini dulunya bernama “Parang Lampe”, yang berarti lapangan panjang dan lebar. Nama itu kemudian berubah menjadi Karebosi terkait dengan beberapa peristiwa, baik berupa cerita mitos maupun cerita sejarah yang pernah terjadi di tempat itu.

Awal Karebosi tak terpisahkan dari lahirnya Kota Makassar. Pada zaman pendudukan Belanda (VOC), Makassar bernama Jumpandang. Nama ini merupakan pemberian kolonialisme yang diambil dari harafiah ‘ujung pandangan’ atau ‘batas penglihatan’. Pemberian nama tersebut bukan tanpa sebab. Sewaktu hendak

menginvasi Makassar kuno, pihak VOC terbentur kendala dalam spionasis atau pengintaian. Tersebutlah Karebosi yang merupakan hutan nenas dan pandan, yang notabene merupakan penghalang pengintaian mereka terhadap benteng Gowa yang menjadi prioritas penaklukan.

Lalu VOC pun menjalankan siasat licik dengan menggunakan strategi lihai yang tak pernah terpikirkan oleh Kerajaan Gowa, yakni menembakkan meriam-meriam yang berisi amunisi 'gulden' atau uang emas Belanda. Penduduk sekitar hutan terhipnotis oleh strategi 'iming' dan menebas pohon-pohon lebat yang berada di kawasan 'Karebosi' untuk mencari dan mengumpulkan 'gulden' yang telah menebar di sana. Alhasil, dalam sekejap hutan-hutan pandan menjadi gundul dan memudahkan Belanda mengintai Kota Jumpandang.

Setelah leluasa mengintai Kota Jumpandang, maka terlihatlah sehamparan sawah yang dilintasi anak sungai yang menyambung ke benteng Fort Rotterdam dan kemudian bermuara ke laut di depan benteng. Karebosi dulunya disebut 'parang lampe', dalam bahasa Indonesia dapat diartikan 'lapangan panjang dan lebar'. Saat Lapangan Karebosi di revitalisasi dan diadakan galian untuk pondasi bangunan, air yang berasal dari dalam tanah bukanlah air endapan hujan, melainkan air yang menyambung ke laut.

Salah satu penduduk yang memiliki temurun yang pernah bermukim di pinggir Karebosi, kisah muasal Lapangan Karebosi ia peroleh dari kakeknya yang telah meninggal dalam usia 100 tahun lebih. Ia juga mengungkapkan bahwa Karebosi dulunya dijadikan alun-alun pasamuhan para raja se-Sulawesi Selatan sebagai tempat berkumpul untuk bermusyawarah dalam mengambil suatu kebijakan maupun keputusan, atau melakukan acara besar tertentu.

Kerajaan Tallo merupakan cikal bakal Makassar disinyalir merupakan kerajaan yang pertama kali di ranah Anging Mammiri, karena kerajaan Tallo-lah yang mengundang kerajaan-kerajaan lainnya untuk berkumpul di alun-alun seperti Somba ri Gowa, Mangkau ri Bone, dan Payungnga di Luwu. Semua kerajaan tersebut juga disinyalir ada hubungan pertalian darah dan persaudaraan dengan Kerajaan Tallo pertama.

Menurut epos masyarakat Makassar, konon dalam Kerajaan Tallo pernah lahir seorang gadis aristokrat dari keturunan Raja Tallo yang sangat cantik, pintar, bijak bertutur, serta santun dan ramah. Gadis tersebut bergelar Karaeng Bunga Rosina Tallo atau Raja Bunga Mawar Tallo.

Berkat kecerdasannya, Karaeng Bunga Rosina Tallo-lah yang senantiasa memimpin musyawarah antarpuk dan raja. Ia sigap dan tanggap terhadap permasalahan rakyat. Keputusannya selalu dilandasi kearifan sehingga ia dikenang sebagai tokoh panutan. Setelah mangkat, namanya terus dikenang. Dan Lapangan Karebosi yang dulunya merupakan alun-alun kerajaan Tallo merupakan singkatan dari namanya, Karaeng Bunga Rosina sebagai aplikasi penghargaan terhadap jasa dan kebijaksanaannya.

Pohon besar yang ada di dalam Lapangan Karebosi, dulunya adalah pohon kecil yang ditanam sebagai tanda tempat dikuburkannya Karaeng Bunga Rosina Tallo. Penanda tersebut menguat sebagai bukti jika menilik penyebab hanya ada satu pohon besar di sana.

Saat ini juga sering didapati kuburan dimana kuburan tersebut sengaja ditanami pohon pelindung oleh keluarga yang ditinggalkan. Jadi benarlah adanya jika Karebosi merupakan singkatan dari Karaeng Bunga Rosina Tallo. Seiring perjalanan waktu, kemungkinan kuburan Karaeng Bunga Rosina Tallo telah sirna karena rusak oleh pertumbuhan pohon tersebut dari abad ke abad.

Selama ini tidak ada sejarawan maupun budayawan yang dapat mengartikulasi Karebosi dengan tepat. Saat lahirnya Kota Makassar, lapangan yang merupakan lahan relaksasi warga Makassar ini telah ada dan melegenda dalam mitos yang dimafhumi turun-temurun masyarakat Bugis-Makassar.

Kini setelah Karebosi mendapat sorotan tajam dari berbagai kalangan tetua dan puak Makassar akibat revitalisasi frontalis yang mengubah wajah lahan kosong itu, maka kisah Karebosi meriak dalam beragam versi.

Sejak masuk ke dalam wilayah Kota Makassar, Lapangan Karebosi tetap dijadikan sebagai alun-alun kota yang berfungsi sebagai tempat wisata olahraga. Pemerintah Kota Makassar juga telah melakukan revitalisasi sehingga Lapangan



Karebosi kini terlihat lebih apik dan asri. Di sekeliling lapangan diberi jalan setapak untuk jogging dan diselingi pepohonan yang hijau. Di atas tanah lapang seluas kurang lebih 9 hektar atau setara dengan 8 kali lapangan sepak bola ini telah dikaveling-kaveling menjadi beberapa bagian, di antaranya hall yang luas untuk berbagai kegiatan akbar, tribun upacara, lapangan sepak bola khusus orang dewasa dan anak-anak, serta dilengkapi lapangan tenis dan basket.

## **2.2.2. REVITALISASI KAWASAN KAREBOSI**

### **2.2.2.1. Landasan Teori Revitalisasi Karebosi**

Penataan Lapangan Karebosi Kota Makassar melalui kegiatan revitalisasi fungsi kawasan adalah salah satu upaya Pemerintah Kota Makassar untuk memperkuat jati diri kotanya sebagai Kota Metropolitan dengan visi Makassar Great Expectation.

Revitalisasi Lapangan Karebosi merupakan upaya menghidupkan kemajemukan fungsi Lapangan Karebosi (ruang terbuka publik) dengan cara memanfaatkannya seoptimal mungkin melalui penciptaan ruang yang lebih berkualitas dan optimalisasi intensitas pembangunan. Penataan Lapangan Karebosi yang image able dapat meningkatkan karakter identitas Kota Makassar serta lebih produktif dan *liveable*. Warga Kota Makassar dapat memanfaatkan Lapangan Karebosi sebagai ruang olahraga yang dicerminkan dengan keberadaan fasilitas-fasilitas lapangan olahraga dalam suatu lingkungan yang manusiawi dengan mempertimbangkan pedestrian network antar aktivitas, kemudahan pencapaian angkutan kota dalam berbagai penjuru, dan keberadaan tata hijau yang teduh dalam kawasan.

Kevin Lynch dalam bukunya *City Sense and City Design* dan *Theory A Good City Form* menjelaskan tentang Image of The City (citra kota), yaitu kemampuan memory warga kota dalam mengenal wujud visual/identitas kotanya. Lima elemen pembentuk citra kota menurut Kevin Lynch, yaitu: landmark (titik orientasi warga kota), edge (batas fisik kota: pantai, sungai, dll), path (sirkulasi: jalan, sungai/kanal,

dll), node (simpul: peralihan pergerakan), dan district (kawasan). Kota Makassar sebagai salah satu kota raya (metropolitan) di Indonesia memiliki elemen-elemen pembentuk citra kota, berdasar hasil pooling pendapat kelas matakuliah Arsitektur Kota pada Jurusan Arsitektur Unhas teridentifikasi beberapa elemen-elemen pembentuk, yaitu: Monumen Mandala, Menara Masjid Al Markaz, Graha Pena, Pohon Beringin Karebosi, Reklame di atas ruko jl. Mesjid Raya, dll (sebagai elemen landmark pada Kota Makassar), Pantai Losari, Sungai Jeneberang sebagai elemen edge pada Kota Makassar; Jl. Perintis Kemerdekaan di timur kota yang menerus sampai Jl. Kartini di barat kota, Jl. Kumala di selatan kota yang menerus sampai Jl. Bandang di utara kota, kanal kota yang membentang dari selatan ke utara kota, dll sebagai elemen path pada Kota Makassar; Lapangan Karebosi, simpang Km 4, Pelabuhan Sukarno-Hatta, dll sebagai elemen node pada Kota Makassar; dan Kawasan Militer Rajawali, kawasan multi etnis kota lama, kawasan pendidikan Tamalanrea, dll sebagai elemen district pada Kota Makassar.

Salah satu karakter dari tipologi kota-kota di Indonesia adalah keberadaan lapangan/alun-alun dengan fungsi sebagai ruang publik di pusat kota atau berada dalam kawasan kota lama (downtown), kota-kota tersebut antara lain, Kota Metropolitan Jakarta (Kawasan Monumen Nasional), Kota Metropolitan Bandung (Alun-Alun Jl. Asia Afrika dan Lapangan Gazibu), Kota Metropolitan Surabaya (Kawasan Tugu Pahlawan), dan Kota Metropolitan Makassar (Lapangan Karebosi). Lapangan/alun-alun tersebut memiliki karakter citra kota, yaitu: sebagai landmark dan node, yang mana kedua elemen tersebut berada dalam satu kawasan, yaitu: downtown district.

Sebagai contoh pada Kawasan Monumen Nasional, Jakarta: Monumen Nasional (Monas) sebagai Landmark Jakarta (Indonesia), Taman Monas sebagai node/simpul transportasi/Stasiun Kereta Gambir, dan berada dalam district pusat bisnis dan kota lama; selanjutnya Alun-Alun Kota Bandung: Menara Masjid Agung Bandung sebagai landmark kawasan, lapangan/alun-alun kota (ekspansi Masjid Agung pada ruang bawah tanah, ruang permukaan sebagai ruang publik) sebagai node. Alun-alun Kota Bandung berada dalam kawasan bisnis dan kota lama;

Kawasan Tugu Pahlawan, Surabaya: Tugu Pahlawan sebagai landmark, taman Tugu Pahlawan sebagai node, dan berada dalam kawasan bisnis dan kota lama; Revitalisasi Lapangan Karebosi, Makassar: Pohon Beringin, Panggung Upacara Kota sebagai landmark, Lapangan Karebosi (terminal drop off angkutan kota bawah tanah) sebagai node, dan berada dalam kawasan bisnis dan kota lama.

Secara visual kondisi Lapangan Karebosi saat ini telah mengalami penurunan kualitas, antara lain disebabkan oleh sistem drainase dalam lapangan yang tidak berfungsi sehingga menimbulkan genangan air yang cukup tinggi pada musim hujan (tercatat pada akhir tahun 2006 tinggi genangan mencapai 60 cm dari elevasi lapangan), dan pada musim kemarau lapangan rumput berubah menjadi lapangan pasir yang berdebu, adanya pagar-pagar pembatas (pengkaplingan) antara beberapa pengelola klub sepak bola yang berdampak pada pengurangan area ruang publik (pada papan penyampaian yang terpasang di pagar tersebut yang berbunyi "dilarang memasuki area lapangan sepak bola...."), pedagang kaki lima yang telah membuat gubuk/tenda, pangkalan becak yang berada pada jalur pejalan kaki/trotoar, parkir badan jalan yang berada di sekitar Lapangan Karebosi, reklame yang tidak teratur, dan lain-lain.

Selain itu, Lapangan Karebosi memiliki sejumlah potensi yang tidak dimiliki oleh lapangan-lapangan/ruang terbuka di Indonesia, yaitu: keberadaan bank sentral-Bank Indonesia, dan sejumlah lembaga keuangan besar (cabang utama, antara lain: BII, BTN, BCA, Niaga, Mega, BNI 46, Mandiri, Asuransi Jiwasraya) yang berada di sekeliling Lapangan Karebosi. Kondisi ini mencerminkan putaran roda perekonomian di Sulawesi Selatan dikendalikan di Karebosi. Selanjutnya potensi simpul transportasi (trayek angkutan kota dengan destinasi Karebosi, yaitu: dari Sungguminasa, Minasa Upa, Perumnas Toddopuli, Antang, Borong/SMA 5, Cendrawasih, Daya, BTP, dan Kampus Unhas) dan titik Bench Mark Sulawesi Selatan berada pada Lapangan Karebosi (BM 0), mengindikasikan Lapangan Karebosi sebagai pusat transportasi Kota Makassar, pada pagi hari sebagai Destination – penarik pergerakan, dan pada sore hari sebagai Origin – pembangkit pergerakan.

Potensi lain yang cukup menarik adalah Karebosi sebagai suatu Legenda Tujua (Pattujuang) dari Lontara Bugis (dari Museum Saoraja Raya, La Sambaloge Toappatunru, putra Raja Bone ke-27), yaitu; Daeng Je'ne Karaeng Bosi; Pohon Beringin; dan beberapa cerita sejarah lainnya. Catatan historis Lapangan Karebosi memberikan gambaran kekayaan sejarah Kota Makassar tercatat di Lapangan Karebosi.

Keunggulan komparatif Lapangan Karebosi dengan lapangan-lapangan/alun-alun kota lainnya di Indonesia telah memberikan posisi kekhasan/keunikan citra Kota Makassar, namun jika diperhatikan dengan kondisi awal Lapangan Karebosi maka keunikan citra kota akan semakin menurun. Revitalisasi Lapangan Karebosi merupakan upaya kompetitif dan inovatif Pemerintah Kota Makassar dalam meningkatkan citra kotanya sebagai salah satu Kota Metropolitan yang berbudaya di Indonesia.

Lapangan Karebosi menjadi salah satu destinasi aktivitas publik di Kota Makassar. Beragamnya aktivitas baru yang muncul dari upaya optimalisasi lahan Lapangan Karebosi membuat Lapangan Karebosi semakin atraktif dalam menarik pergerakan ke pusat Kota Makassar. Revitalisasi Lapangan Karebosi akan meningkatkan jumlah kunjungan wisata dan memperpanjang waktu kunjungan wisata di Kota Makassar. Sebagai salah satu destinasi dan angkur kota yang dapat menarik pergerakan wisata serta mempercepat efek ping pong perjalanan wisatawan di Kota Makassar. Para wisatawan akan semakin moveable di Kota Makassar, tertarik di selatan kota dengan keberadaan Kawasan Wisata Somba Opu Miniatur Sulawesi, tertarik di barat kota dengan keberadaan pesisir pantai mulai dari Tanjung Bayan hingga ke Pantai Losari, tertarik ke utara kota dengan angkur Pelabuhan Paotere dan situs Makam Raja-raja Tallo, tertarik ke pusat kota dengan angkur Lapangan Karebosi, dan tertarik ke timur kota dengan angkur Ballang Tonjong (pengembangan wisata tirta dan hutan kota).

### 2.2.2.2. Proses Revitalisasi Karebosi

Dalam beberapa tahun terakhir, lapangan Karebosi sering mengalami banjir jika musim hujan. Pada kondisi banjir yang paling parah, seluruh permukaan lapangan bisa tergenang dan lapangan berubah menjadi danau. Hal ini diakibatkan karena lapangan Karebosi, menurut pengukuran terakhir tahun 2006, berada pada elevasi antara minus 50 – minus 80 cm dari permukaan jalan. Hal lain yang memperparah kondisi ini adalah lapangan Karebosi sendiri diapit oleh jalan raya serta bangunan-bangunan tinggi di keempat sisinya, sehingga air hujan tumpahnya ke lapangan Karebosi. Dengan saluran pembuangan yang ada sekarang, praktis volume air hujan yang cukup tinggi di musim hujan, khususnya di bulan Nopember sampai Januari, bisa menenggelamkan seluruh permukaan lapangan, belum lagi jika hujan deras bersamaan dengan saat pasang permukaan air laut.

Karena itulah, pemerintah kota Makassar berniat melakukan perbaikan. Akan tetapi pemerintah terbentur dengan biaya yang tidak sedikit. Pada rencana pertama, pemerintah ingin menawarkan pekerjaan ini kepada investor, tetapi tentu saja tidak akan ada yang berminat karena tidak adanya nilai ekonomis sebagai return.

Akhirnya pemerintah melakukan sayembara desain revitalisasi lapangan Karebosi pada pertengahan tahun 2006, dengan tujuan mencari masterplan yang jadi acuan pemerintah kota serta diharapkan bisa menggaet investor. Sayembara ini dimenangkan oleh PT Lintas Cipta Desain (PTLCD) yang memanfaatkan lahan bawah tanah seluas 2,9ha di sisi utara Karebosi 85% sebagai tempat parkir dan 15% sebagai tempat aktivitas ekonomi. Pada presentasi desain di hadapan Walikota Makassar yang dihadiri oleh wakil presiden, Jusuf Kalla, mengemukakan keinginan agar pekerjaan ini secepatnya bisa diselesaikan.

Sederhananya, revitalisasi lapangan Karebosi akan menaikkan elevasi lapangan sekitar 40 – 60 cm dari permukaan jalan. Rencana ini akan memanfaatkan metode cut and fill di mana tanah di bawah lapangan akan digunakan untuk menimbun permukaan.

Akan tetapi, desain awal tidak menarik investor karena investasi parkir bawah tanah jauh lebih mahal dibandingkan parkir di atas bangunan sementara alokasi 15%

area bawah tanah sebagai tempat aktivitas ekonomi terlalu sedikit. Untuk itulah, desain akhirnya diubah dengan memperluas area aktivitas ekonomis menjadi 40%. Adapun area 60% lainnya akan digunakan sebagai tempat parkir yang akan menampung sekitar 800 kendaraan roda empat, termasuk tempat naik dan turunnya penumpang pete-pete untuk trayek yang melalui jalan Sudirman sehingga diharapkan kemacetan di jalan ini bisa dikurangi.

Namun, rencana awal proyek revitalisasi Karebosi tidak tersosialisasi dengan baik. Ini terlihat dari tidak sampainya desain dan rencana pemerintah kota dalam pekerjaan ini. Ada dua hal yang mungkin jadi masalahnya, yaitu pada peran yang pemerintah tidak memaksimalkan sosialisasi itu, atau bahkan masyarakat tidak terlalu peduli dengan rencana ini ketika pertama kali digulirkan. Pemuatan rencana dan sosialisasi proyek di koran lokal tentu menjadi cara yang efektif, tetapi harus disadari bahwa tidak semua warga membaca koran (yang sama). Di sisi lain, semestinya masyarakat memberikan reaksi dan pandangan dari awal sehingga bisa diakomodir pemerintah dengan memanfaatkan semua saluran yang ada.

Di sinilah pentingnya fungsi dan netralitas media massa. Dugaan berbagai pihak mengenai ketidaknetralan media massa dalam hal ini mungkin saja benar, tetapi media massa, khususnya cetak, bukan satu-satunya saluran. Itulah sebabnya, banyak pihak yang menyesalkan mengapa reaksi beberapa elemen masyarakat baru muncul sekarang justru saat pekerjaan sudah mulai dilakukan.

Hal yang cukup positif adalah bahwa PTLCD ditugaskan untuk mengawal quality control and quality assurance sampai proyek ini selesai. Memang masterplan revitalisasi Karebosi didesain oleh mereka, tetapi detail pemanfaatan ruang komersil sebesar 40% di bawah Karebosi serta Detail Engineering Design dikerjakan oleh investor. Namun demikian, PTLCD tetap memiliki wewenang untuk melakukan review dan berhak menolak rancangan yang menyalahi masterplan. Sebagai contoh, ketika investor memberikan desain awal ruang bawah tanah yang dibuat oleh PT Arkonin, PTLCD memberikan komentar untuk perbaikan tata udara dan tata cahayanya.

Mengenai proses tender, tender telah dilakukan dua kali melalui pemuatan iklan di Media Indonesia dan Ujungpandang Express. Hal ini dilakukan karena pada saat tender pertama, yang mengajukan penawaran hanya satu bidder yakni PT Tosan. Namun saat sampai pada tender kedua penawaran tetap hanya satu bidder, akhirnya diputuskan untuk menyerahkan pekerjaan ini kepada PT Tosan.

Indikasi kecurigaan dalam proyek revitalisasi Lapangan Karebosi mulai terbukti. Adalah terpilihnya PT Tosan Permai Lestari sebagai pemenang tender. Perusahaan tersebut terpilih karena pesaing lainnya "mengundurkan diri", sehingga Tosan satu-satunya perusahaan swasta yang bertahan dan langsung ditetapkan sebagai pemenang tender.

Ada pula anggapan bahwa pekerjaan ini dilakukan dengan penunjukan langsung kepada PT Tosan (PTT) milik Bang Hasan yang juga pemilik Makassar Trade Center (MTC). Lebih jauh bahkan ditengarai adanya kemungkinan "kerja sama" dengan group Bosowa yang sebentar lagi membangun menara pencakar langit di salah satu sisi Karebosi, tetapi tidak memiliki lahan parkir yang cukup di tempat itu.

Bila ditelusuri lebih jauh, rencana revitalisasi lapangan karebosi terkait dengan keberadaan pusat perbelanjaan MTC (Makassar Trade Center). MTC sendiri adalah bagian dari bisnis PT Tosan. Hal ini terlihat dari desain yang dikembangkan PT Tosan yang ingin menghubungkan antara MTC dengan basement Karebosi melalui lorong bawah tanah. Maka tak salah, bila ada kecurigaan bahwa Tosan memiliki grand agenda dan grand design untuk menguasai lapangan Karebosi untuk kepentingan bisnisnya. Bagi PT Tosan, Karebosi akan dijadikan buffer dan pendukung bagi MTC.

Sejak proyek revitalisasi Karebosi dilakukan, lapangan yang luasnya mencapai 8 Ha ini tampak seperti benteng. Di sekeliling pagar seng bercat itu sejumlah gambar dengan berukuran besar terpampang. Poster-poster ini sepertinya ingin menceritakan bagaimana lapangan Karebosi banjir di saat musim hujan terendam air dan bagaimana Karebosi pascarevitalisasi.

Pemasangan gambar-gambar lapangan Karebosi dengan berbagai pose itu merupakan salah satu cara dari PT Tosan Permai Lestari sebagai investor pembangunan proyek revitalisasi untuk meyakinkan warga Makassar agar bisa memahami apa yang sedang menjadi cita-cita dari pengelola dan pemerintah kota.

Bang Hasan, selaku pemilik PT. Tosan Permai Lestari, terus berupaya membujuk dan mencari kepercayaan dari masyarakat mengenai proyek revitalisasi tersebut. Beliau juga mengklarifikasi pemberitaan di media tentang pernyataan Walikota Makassar Ilham Arief Sirajuddin perihal Hak Pengelolaan (HPL) yang mengatakan bahwa sudah dua tahun diurus PT.Tosan, namun hingga saat ini HPL itu tak bisa terbit di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Pusat.

Mengacu perjanjian kerja sama Pemkot Makassar dengan PT.Tosan, beliau menegaskan, kewajiban pihak pertama (Pemkot Makassar) mengurus Penerbitan Hak Pengelolaan Lapangan Karebosi atas nama pihak pertama dan dibiayai pihak pertama.

Selanjutnya pada area yang diberi Hak Pengelolaan atau penguasaan kepada pihak kedua dalam hal ini PT.Tosan, diterbitkan Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Non Hunian atas nama dan biaya pihak kedua. Selanjutnya dikelola atau didayagunakan pihak kedua atau dialihkan, dijamin, diagunkan kepada pihak lain.

Diketahui, masa pengelolaan Karebosi sesuai kerja sama antara Pemkot Makassar dan investor berlangsung selama 30 tahun. Jika sudah habis, praktis aset tersebut akan dikembalikan ke Pemkot Makassar, sesuai dengan Perjanjian Kerjasama dengan PT. Tosan Lestari Permai untuk Mega Proyek Revitalisasi Lapangan Karebosi Nomor : 426.23//026/S.PERJA/EKBANG dan Nomor : 074/TPL/X/2007, antara Pemerintah Kota Makassar dengan PT Tosan Permai Lestari tentang Bangun Guna Serah Dalam Rangka Revitalisasi Lapangan Karebosi tertanggal 11 Oktober 2007.

Bahwa berdasarkan perjanjian kerjasama dalam pasal 4 ayat (3) menegaskan bahwa PT. Tosan Permai Lestari menguasai area seluas 43.965m<sup>2</sup> dan area bawah tanah (terowongan/tunnel) jalan Ahmad Yani seluas 1.317m<sup>2</sup> yang diperuntukkan bisnis, yang di dalamnya di bangun kios/lods/Gerai berjumlah 800, dan atas asumsi



perhitungan dari pihak Investor, bila pihak PT Tosan Permai Lestari menjual kios/lods tersebut dengan harga masing-masing per kios/lods sebesar Rp 200 juta, maka dalam waktu 30 tahun total anggaran yang bisa diraup PT Tosan sebesar Rp 160 Miliar dikurangi dengan nilai investasi yang telah ditanamkan sebesar Rp 113 Miliar, sehingga secara neto laba yang bisa didapatkan investor mencapai Rp 47 Miliar.

Disamping itu PT Tosan Permai Lestari juga akan memperoleh pemasukan dari penggunaan semua fasilitas pada area yang dikuasai dan menerima hasil pemasangan iklan/reklame di kawasan karebosi selama 30 tahun.

Mengenai Hak Atas Tanah yang terdapat pada kawasan Karebosi tersebut, bahwa Lapangan karebosi tersebut di kelola oleh Pemerintah Kota Makassar atas dasar Hak Pengelolaan. Sesuai dengan Perjanjian Kerjasama dengan PT. Tosan Lestari Permai untuk Mega Proyek Revitalisasi Lapangan Karebosi Nomor : 426.23//026/S.PERJA/EKBANG dan Nomor : 074/TPL/X/2007, antara Pemerintah Kota Makassar dengan PT Tosan Permai Lestari tentang Bangun Guna Serah Dalam Rangka Revitalisasi Lapangan Karebosi tertanggal 11 Oktober 2007, maka diterbitkanlah sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama PT Tosan Permai Lestari.

HGB yang dikuasai oleh PT Tosan Permai Lestari tersebut termasuk Lapangan Karebosi dan lahan bawah tanah yang berada di bawahnya. Oleh PT. Tosan, dibangunlah kios/lods/Gerai berjumlah 800 buah, beserta sarana penunjang lainnya seperti tempat parkir dan sebagainya.

Setiap kios tersebut diperjualbelikan secara umum kepada masyarakat dengan alas hak yaitu Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) Non Hunian. Hal ini ini dapat disimpulkan bahwa HMSRS tersebut dibangun di atas tanah dengan Hak Guna Bangunan. Ini dikarenakan asumsi dari BPN setempat dan Pemkot Makassar bahwa alas hak yang melekat pada tanah di atasnya, melekat pula pada seluruh tanah dibawahnya. Oleh sebab itu PT. Tosan berhak pula menguasai tanah dibawah Lapangan Karebosi tersebut dengan Hak Guna Bangunan, dan Hak Guna Bangunan tersebut diberikan di atas tanah Hak Pengelolaan. Begitu pula dengan HMSRS yang dilekatkan sebagai alas hak pada satuan-satuan kios/gerai yang diperjualbelikan

tersebut, dengan jangka waktu kepemilikan 30 tahun, sesuai dengan jangka waktu HPL nya yaitu 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun.

Hal tersebut tampak pada pernyataan Kepala Kantor Pertanahan setempat yang menyatakan " pengertian istilah hak milik atas rumah susun bukan hunian tidak sama dengan istilah hak milik. Istilah hak milik atas rumah susun artinya hak milik yang dipersamakan dengan kepemilikan rumah susun. Status kepemilikannya tidak sama dengan kepemilikan atas tanah atau rumah biasa. Karena itu bangunan yang dimiliki tidak melekat dengan tanahnya. Pembeli bisa menguasai kios sampai masa penyerahan 30 tahun kemudian."

Hal ini lah yang dianggap oleh penulis sebagai terobosan unik untuk mengisi kekosongan hukum atas pengaturan mengenai ruang bawah tanah dalam Hukum Tanah Nasional saat ini. Adalah suatu keputusan berani yang diambil oleh Pemerintah Kota Makassar dan Kantor Pertanahan setempat untuk memutuskan melekatkan alas hak pada ruang-ruang bawah tanah dengan alas hak yang sama atas bidang tanah yang berada di atasnya, terlebih jika belum ada satupun dasar hukum yang mengatur mengenai hal tersebut dalam Hukum Tanah Nasional kita.

Sebagai terobosan baru, tentunya keputusan tersebut masih sangat banyak menyimpan kelemahan-kelemahan dan celah-celah hukum yang dapat menjadi bumerang baik bagi pihak pengelola, investor maupun user/pembeli itu sendiri.

Di sini penulis mencoba untuk menganalisis mengenai pemberian hak tersebut, dan mencoba menelaah ulang dengan memberi masukan suatu hak baru yang berdiri sendiri, yang independen, sebagai suatu Hak Atas Tanah yang baru dalam Hukum Tanah Nasional Indonesia.

### **2.3. ANALISIS HAK ATAS TANAH KAWASAN KAREBOSI**

Seperti yang telah diketahui bahwa Kawasan Karebosi yang semula adalah merupakan Ruang Publik milik Pemerintah Daerah, kini telah berubah fungsi menjadi

Ruang Privat. Tidak semua masyarakat dapat menggunakannya dengan bebas seperti dahulu dikarenakan perubahan fungsi dari Karebosi itu sendiri.

Keadaan ini dimulai sejak terjadinya revitalisasi karebosi. Dalam revitalisasi tersebut, Lapangan Sepakbola umum yang sangat luas tersebut, telah beralih pengelolaannya ( bukan dalam konteks Hak Pengelolaan) yang semula di kelola oleh Pemerintah Daerah Kota Makassar kini menjadi dikelola oleh PT. Tosan Permai Lestari (TPL).

Dasar pengelolaan tersebut diperoleh setelah PT. TPL mengantongi Hak Guna Bangunan dari Pemerintah Daerah. Sesuai dengan Perjanjian Kerjasama dengan PT. Tosan Lestari Permai untuk Mega Proyek Revitalisasi Lapangan Karebosi Nomor : 426.23//026/S.PERJA/EKBANG dan Nomor : 074/TPL/X/2007, antara Pemerintah Kota Makassar dengan PT Tosan Permai Lestari tentang Bangun Guna Serah Dalam Rangka Revitalisasi Lapangan Karebosi tertanggal 11 Oktober 2007, maka diterbitkanlah sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama PT Tosan Permai Lestari.

HGB yang dikuasai oleh PT Tosan Permai Lestari tersebut termasuk Lapangan Karebosi dan lahan bawah tanah yang berada di bawahnya. Oleh PT. Tosan, dibangunlah kios/lods/Gerai berjumlah 800 buah, beserta sarana penunjang lainnya seperti tempat parkir dan sebagainya.

Setiap kios tersebut diperjualbelikan secara umum kepada masyarakat dengan alas hak yaitu Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) Non Hunian. Hal ini ini dapat disimpulkan bahwa HMSRS tersebut dibangun di atas tanah dengan Hak Guna Bangunan. Ini dikarenakan asumsi dari Kantor Pertanahan setempat dan Pemkot Makassar bahwa alas hak yang melekat pada tanah di atasnya, melekat pula pada seluruh tanah dibawahnya. Oleh sebab itu PT. Tosan berhak pula menguasai tanah dibawah Lapangan Karebosi tersebut dengan Hak Guna Bangunan, dan Hak Guna Bangunan tersebut diberikan di atas tanah Hak Pengelolaan. Begitu pula dengan HMSRS yang dilekatkan sebagai alas hak pada satuan-satuan kios/gerai yang diperjualbelikan tersebut, dengan jangka waktu kepemilikan 30 tahun, sesuai dengan jangka waktu HPL nya yaitu 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun.

Tindakan tersebut tentunya sedikit bertentangan dengan konsepsi Hukum Tanah Nasional Negara kita. Menurut ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria, yang dimaksud dengan 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 panjang dan ukuran lebar tertentu. Karena sebidang tanah dipunyai dan dikuasai dengan tujuan untuk dipergunakan, tidak mungkin untuk keperluan apapun jika yang dipergunakan hanya permukaan bumi itu saja. Maka dalam Pasal 4 ruang penggunaannya diperluas meliputi pula sebagian ruang udara di atasnya dan sebagian tubuh bumi dibawah tanah yang bersangkutan, terbatas untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah (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 orang lain, apabila tidak berikutan penggunaan permukaan buminya.<sup>88</sup>

Dalam kasus revitalisasi Karebosi, PT. TPL yang mendapatkan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan milik Pemerintah Daerah Makassar, akhirnya membangun terowongan di bawah lapangan Karebosi tersebut, berikutan lahan parkir dan petak-petak kios yang berjumlah hingga 800 kios. Terowongan tersebut merupakan penghubung antara Makassar Trade Center dengan Karebosi. Oleh sebab itu disebut Karebosi Link.

Uniknya, kios-kios tersebut disematkan hak atas tanah yaitu Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HSMRS) Non Hunian. HMSRS ini diberikan di atas tanah HGB yang telah diperoleh oleh PT. TPL tersebut.

Dalam perjanjian, tidak disebutkan bahwa PT.TPL yang mendapatkan HGB yang berhak membangun di bawah tanah Karebosi, berhak pula untuk mengalihkannya, bahkan sampai membuat kios-kios yang diperjualbelikan dengan HMSRS. Hal ini bukan mengenai kewenangan membangun dan/atau mengalihkan

---

<sup>88</sup> Harsono. *Op. Cit.*, hlm. 463

tersebut, tetapi mengenai pelekatan haknya, dimana hak atas tanah di bawah tanah tersebut tetaplah dengan nama HGB dan HMSRS.

Secara teoritis, kembali lagi pada pengertian menurut Pasal 4 UUPA, pemilik suatu hak atas tanah dapat menggunakan tanah tersebut meliputi pula sebagian ruang udara di atasnya dan sebagian tubuh bumi dibawah tanah yang bersangkutan, terbatas untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah (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 orang lain, apabila tidak berikut penggunaan permukaan buminya.

Masalah utamanya di sini ialah belum adanya hukum positif yang mengatur mengenai hak atas ruang bawah tanah tersebut, baik mengenai alas hak utamanya maupun yang mengikutinya. PT.TPL dalam hal ini akhirnya menggunakan alas hak yg sama dengan alas hak atas tanah yg berada di atasnya yaitu Hak Guna Bangunan, dan melekatkan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun pada satuan-satuan ruang bawah tanah diatas Hak Guna Bangunan tersebut. Memang jika ditilik dari Hukum Tanah Nasional kita, tidak ada yang mengatur bahwa hak atas tanah yang berada di atas tanah tidak dapat berlaku pula hingga tanah di bawahnya, dan dapat diberikan alas hak yang sama. Namun dengan mempersamakan antara hak atas tanah yang berada di bawah tanah tersebut dengan hak atas tanah yang berada di atasnya, terdapat kelemahan-kelemahan yang dapat menjadi kerugian tersendiri bagi pemegang hak atas tersebut, diantaranya yaitu :

1. Eksistensi.

Hak atas tanah di bawah tanah yang mengikuti hak atas tanah di atasnya, melekat secara utuh. Hal ini berdampak pada keadaan hak atas tanah yang berada di bawahnya. Jika hak atas tanah yang berada di atasnya tersebut berakhir atau musnah karena sesuatu hal, maka hak atas tanah yang berada di bawahnya pun otomatis akan mengikutinya, dengan menjadi berakhir atau musnah.

2. Penguasaan.

Hak atas tanah di bawah tanah yang mengikuti hak atas tanah di atasnya, mengikuti kemanapun objek atas tanah tersebut beralih. Hal ini berdampak pada kepemilikan atau penguasaan hak atas tanah yang berada di bawahnya. Jika hak atas tanah yang berada di atasnya tersebut beralih kepada pihak lain dengan cara apapun, maka hak atas tanah yang berada di bawahnya pun otomatis akan mengikutinya, dengan menjadi beralih kepemilikan atau penguasaannya.

3. Jangka waktu.

Hak atas tanah di bawah tanah yang mengikuti hak atas tanah di atasnya, baik secara fisik dan yuridis, termasuk mengenai jangka waktu. Hal ini berdampak pada keadaan hak atas tanah yang berada di bawahnya. Jika hak atas tanah yang berada di atasnya tersebut memiliki jangka waktu tertentu dengan waktu-waktu tertentu dan jumlah satuan tahun tertentu yang dapat dimintakan perpanjangannya, maka hak atas tanah yang berada di bawahnya pun otomatis akan mengikutinya, dengan memiliki jangka waktu yang sama dengan hak atas tanah di atasnya.

4. Peruntukan.

Hak atas tanah di bawah tanah yang mengikuti hak atas tanah di atasnya, termasuk mengenai perijinan dan peruntutannya. Hal ini berdampak pada fungsi hak atas tanah yang berada di bawahnya. Jika hak atas tanah yang berada di atasnya tersebut telah memiliki ijin untuk suatu peruntukan dan membatasi untuk peruntukan lainnya, maka hak atas tanah yang berada di bawahnya pun akan mengikutinya, dengan memiliki ijin dan peruntukan yang sama.

5. Jaminan.

Hak atas tanah di bawah tanah yang mengikuti hak atas tanah di atasnya, melekat secara utuh, termasuk mengenai segala sesuatu yang melekat padanya. Hal ini berdampak pada keadaan hak atas tanah yang berada di bawahnya. Jika hak atas tanah yang berada di atasnya tersebut dijaminan atau dilekatkan dengan jaminan apapun, termasuk hak tanggungan, maka

hak atas tanah yang berada di bawahnya pun otomatis akan mengikutinya, dengan menjadi ikut serta dijaminan bersama dengan hak atas tanah di atasnya tersebut.

6. Pemisahan Horizontal.

Hak atas tanah di bawah tanah yang mengikuti hak atas tanah di atasnya, melekat secara utuh, termasuk mengenai tindakan atas tanah tersebut dalam hal penjaminan. Hal ini berdampak pada keadaan hak atas tanah yang berada di bawahnya, sehingga tidaklah dimungkinkan untuk menjaminkan secara terpisah hak atas tanah yang berada di bawah tanah tanpa beserta dengan hak atas tanah yang berada di atasnya.

Hal tersebut di atas merupakan beberapa kelemahan yang timbul jika hak atas tanah yang dilekatkan pada ruang bawah tanah dipersamakan haknya dengan hak atas tanah yang berada di atasnya.

Untuk mencoba mengatasi kelemahan-kelemahan tersebut di atas, maka Prof. Budi Harsono SH telah mencoba mengemukakan ide mengenai hak baru atas ruang bawah tanah. Pemikiran tentang pengaturan ruang bawah tanah ini telah dikembangkan oleh Prof. Budi Harsono SH sejak puluhan tahun lalu, dan pernah diuraikan dalam Rapat kerja di Badan Pertanahan Nasional (1992), dalam seminar di FH UGM (1993), dalam diskusi terbatas dosen-dosen hukum Agraria di FH Trisakti (1994) dan kemudian tertuang dalam bukunya edisi 1997.

Produk hukum baru yang ditawarkan oleh Prof Budi Harsono yaitu Hak Guna Ruang Bawah Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Ruang Bawah Tanah. Hak Guna Ruang Bawah Tanah (HGRBT) merupakan hak untuk ruang bawah tanah turunan dari Hak Guna Bangunan (HGB), sedangkan Hak Milik Atas Satuan Ruang Bawah Tanah (HMSRBT) merupakan hak untuk satuan-satuan ruang bawah tanah atas ruang susun bawah tanah turunan dari Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS).

Berikut penulis mencoba menyampaikan ide dan gagasan mengenai kedua hak tersebut :

### 2.3.1. HAK GUNA RUANG BAWAH TANAH (HGRBT)

#### a. Pengertian Hak Guna Ruang Bawah Tanah (HGRBT)

“Hak Guna Ruang Bawah Tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang hak nya untuk menggunakan ruang bawah tanah yang berdimensi tiga, serta menggunakan bagian-bagian tertentu permukaan bumi di atasnya, sebagai jalan masuk dan keluar ruang bawah tanah yang bersangkutan.”

Pernyataan tersebut mengandung pengertian bahwa pemegang HGRBT bukanlah pemegang hak milik atas bidang tanah dimana bangunan tersebut berada dalam suatu bidang bawah tanah.

Sehubungan dengan hal tersebut, dapat dikatakan bahwa HGRBT dapat terjadi terhadap tanah Negara yang dikarenakan penetapan pemerintah. Selain itu HGRBT dapat terjadi di atas sebidang tanah Hak Milik yang berada di atasnya dikarenakan adanya perjanjian yang berbentuk autentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh HGRBT itu yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

HGRBT dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain serta dapat dijadikan jaminan hutang. Dengan demikian, maka sifat-sifat dari HGRBT adalah:

1. Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di bawah tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam arti dapat diatas Tanah Negara ataupun tanah milik orang lain;
2. Jangka waktu tertentu dan dapat diperpanjang;
3. Dapat beralih atau dialihkan kepada pihak lain;
4. Dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan.

#### b. Subyek dan Obyek HGRBT

Hak Guna Ruang Bawah Tanah dapat dipunyai oleh Warga Negara Indonesia maupun badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Hal tersebut disesuaikan dengan mengacu pada pengaturan mengenai



HGB, dalam Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria. Pada ayat (2) dijelaskan bahwa:

“Orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat (1) Pasal ini, dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat”.

Ketentuan ini berlaku pula bagi HGRBT, dan berlaku juga bagi pihak lain yang memperoleh HGRBT jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika HGRBT yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah.

Mengenai tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Ruang Bawah Tanah, dapat mengacu pada peraturan mengenai HGB yang telah diatur dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah. Bila mengacu pada Pasal 37 UUPA dan diterapkan pula pada HGRBT, maka dapat disimpulkan bahwa HGRBT dapat diberikan di atas tanah Negara yang didasari penetapan dari pemerintah. Selain itu HGRBT juga dapat diberikan di atas tanah Hak Milik berdasar pada adanya kesepakatan yang berbentuk otentik antara pemilik tanah dengan pihak yang bermaksud menimbulkan atau memperoleh HGRBT tersebut.

Melihat pada ketentuan Pasal 21 PP No.40 Tahun 1996, maka tanah yang dapat diberikan dengan hak guna bangunan adalah Tanah Negara; Tanah Hak Pengelolaan; dan Tanah Hak Milik. Dengan demikian dapat disimpulkan dan diterapkan pula pada HGRBT, bahwa obyek dari HGRBT adalah Tanah Negara, tanah hak pengelolaan dan tanah Hak Milik dari seseorang.

**c. Jangka Waktu Hak Guna Ruang Bawah Tanah (HGRBT)**

Dapat diatur dalam Undang-Undang mengenai jangka waktu HGRBT, bahwa Hak Guna Ruang Bawah Tanah diberikan untuk jangka waktu tertentu dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu tertentu pula.

Atas kesepakatan antara pemegang HGRBT dengan pemegang Hak Milik, HGRBT atas tanah Hak Milik dapat diperbaharui dengan pemberian HGRBT baru dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan hak tersebut wajib didaftarkan.

Adapun syarat-syarat untuk dapat diperpanjang maupun diperbaharui HGRBT tersebut dapat diatur sebagai berikut, antara lain yaitu:

- a. Tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
- b. Syarat-syarat pemberian hak, dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
- c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
- d. Tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.

**d. Hapusnya Hak Guna Ruang Bawah Tanah (HGRBT)**

Ketentuan mengenai hapusnya HGRBT dapat diatur sebagai berikut :

HGRBT hapus karena:

1. Jangka waktunya telah berakhir;
2. Dihentikan sebelum waktu berakhir karena salah satu syarat tidak terpenuhi;
3. Dilepaskan oleh pemegangnya sebelum jangka waktu berakhir;
4. Dicabut untuk kepentingan umum;
5. Tanah tersebut ditelantarkan;
6. Tanah itu musnah;
7. Dibatalkan haknya oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir karena:

- 1). Tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, Pasal 13, dan/ atau Pasal 14;
- 2). Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

### **2.3.2. HAK MILIK ATAS SATUAN RUANG BAWAH TANAH (HMSRBT)**

#### **a. Pengertian Ruang Susun Bawah Tanah**

Pengertian Ruang Susun Bawah Tanah adalah bangunan yang bertingkat-tingkat secara vertikal ke bawah tanah, yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

Lebih lanjut, dapat disimpulkan bahwa Ruang Susun Bawah Tanah yaitu bangunan bertingkat yang distrukturkan secara fungsional di bawah tanah dalam arah horizontal dan vertikal yang terbagi dalam satuan-satuan yang masing-masing jelas batas-batasnya, ukuran dan luasnya, yang dapat dimiliki dan dihuni secara terpisah, ada bagian bersama dari bangunan tersebut, serta benda bersama dan tanah bersama dimana di bangun ruang susun bawah tanah yang karena sifat dan fungsinya harus digunakan dan dinikmati bersama dan tidak dapat dimiliki secara perorangan.

Peruntukan ruang susun bawah tanah yang diatur oleh Undang-Undang dapat dinyatakan untuk tidak semata-mata bagi hunian saja, akan tetapi juga untuk keperluan lain, misalnya pertokoan, perkantoran, dan lain-lain.

#### **b. Satuan Ruang Bawah Tanah**

Satuan ruang bawah tanah adalah bagian yang utama dari sistem ruang susun bawah tanah yang tujuan utama peruntukannya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian atau keperluan lainnya, dengan syarat harus mempunyai sarana

penghubung ke jalan umum, sehingga pemilik satuan ruang bawah tanah bebas menggunakan unit miliknya tanpa harus mengganggu atau melalui satuan ruang bawah tanah milik orang lain. Satuan ruang bawah tanah merupakan dimensi volume ruang tertentu yang mempunyai batas-batas yang jelas. Batas-batas satuan ruang bawah tanah sebagaimana tidak selalu dibatasi oleh dinding (imaginer), dalam hal dibatasi oleh dinding, batas-batasnya adalah permukaan bagian dalam dari dinding pemisah, permukaan bagian bawah dari langit-langit struktur, permukaan bagian atas dari lantai struktur.

Selain itu, pengembang diberi kebebasan atau peluang untuk menentukan batas-batas dari satuan ruang bawah tanah dapat berupa dinding permanen atau tembok, maupun dinding vertikal maya asalkan dinding struktur dan langit-langit struktur tidak menjadi pemilikan perseorangan. Segala sesuatu yang berkaitan dengan struktur harus menjadi bagian bersama karena jika menjadi milik perseorangan akan ada akses terhadap keamanan gedung secara keseluruhan. Dengan kata lain, batas atas (atap) dan batas bawah (lantai) dari setiap bangunan rumah susun atau apartemen harus jelas akan tetapi batas samping tidak harus dibatasi oleh dinding namun harus diberi garis batas yang jelas yang ditarik secara vertikal dan tidak dapat dihapus.

### c. Tanah Bersama

Tanah Bersama adalah tanah yang digunakan atas dasar hak kepemilikan bersama untuk pemakaian bersama secara tidak terpisah yang di dalamnya berada ruang susun bawah tanah dan fasilitas-fasilitasnya dan ditetapkan batas-batasnya dalam persyaratan ijin bangunan. Berbeda dengan rumah susun yang ditetapkan bahwa rumah susun hanya dapat dibangun diatas tanah yang dikuasai dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Tanah Negara atau Hak Pengelolaan<sup>89</sup>, maka ruang susun bawah tanah hanya dapat dibangun di atas Hak Guna Ruang Bawah Tanah (HGRBT), Hak Pakai atau Hak Pengelolaan. Status hak atas tanah

---

<sup>89</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988*, tentang Rumah Susun, Pasal 7.

tersebut diatas sangat\menentukan dapat tidaknya seseorang memiliki hak milik atas satuan ruang bawah tanah.

Mengingat penyelenggara pembangunan (Pengembang) pada umumnya adalah suatu perusahaan yang berbentuk badan hukum, maka tanah bersama itu akan bersertipikat induk Hak Guna Ruang Bawah Tanah yang nantinya Hak Guna Ruang Bawah Tanah tersebut tidak dipecah tetapi akan diberi keterangan bahwa Hak Guna Ruang Bawah Tanah tersebut telah melahirkan beberapa sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (HMSRS).

**d. Bagian Bersama**

Yaitu bagian dari ruang susun bawah tanah yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan ruang bawah tanah. Bagian bersama ini dapat dibedakan dalam 2 kategori, yaitu:

- i. Yang merupakan struktur bangunan pada ruang susun bawah tanah seperti pondasi, kolom, sloop, balok, koridor selasar, atap, lobby, dinding struktur, shaft, jalan masuk dan keluar, ruang untuk umum, serta pintu dan tangga darurat;
- ii. Yang bukan merupakan struktur bangunan pada ruang susun bawah tanah, seperti lift penumpang, lift barang, alat pencegah kebakaran, lampu penerangan lingkungan, perlengkapan elektrik, perlengkapan komunikasi dan keamanan, sistem instalasi jaringan listrik, plumbing, CCTV, tata suara, tata udara, pipa-pipa saluran air bersih dan kotor, dll.

**e. Benda Bersama**

Dalam rumah susun, dikenal Benda Bersama adalah benda yang tidak merupakan bagian bersama dari rumah susun tetapi terletak diatas tanah bersama yang dimiliki dan dinikmati bersama secara tidak terpisah dari satuan rumah susunnya, misalnya: pagar lingkungan, taman dan tanaman, pos keamanan, pelataran parkir, tempat pembuangan sampah, tempat ibadah, tempat bermain, fasilitas olah

raga dan rekreasi, saluran pembuangan air hujan, sumur resapan, ramp, kolam renang dan lain-lain yang sifatnya terpisah dari struktur bangunan rumah susun.

Sedangkan dalam ruang susun bawah tanah, hal tersebut dapat pula dimaknai lain. Istilah benda bersama dalam pengertian rumah susun dimana disyaratkan bahwa tidak merupakan bagian bersama tetapi terletak pada tanah bersama, dalam ruang susun bawah tanah dapat menyatu dengan bagian bersama dapat pula tidak. Dengan kata lain, dikarenakan berada dalam tanah, maka benda bersama sebagian besar akan dibangun dalam bangunan ruang susun bawah tanah itu sendiri seperti kolam renang, tempat ibadah, dan fasilitas lainnya, tetapi tidak menutup kemungkinan pula dibangun terpisah dengan bangunan induknya, asalkan masih berada dalam area tanah bersama.

Benda bersama harus mempunyai dimensi, lokasi, kualitas, kapasitas yang memenuhi persyaratan dan diatur serta dikoordinasikan untuk dapat memberikan keserasian lingkungan guna menjamin keamanan dan kenikmatan para penghuni maupun pihak-pihak lain, dengan memperhatikan keselarasan, keseimbangan dan keterpaduan.<sup>90</sup>

#### **f. Pertelaan**

Pertelaan adalah penjelasan dalam bentuk uraian dan gambaran yang menjelaskan batas masing-masing satuan ruang bawah tanah, baik batas vertical maupun horizontal, bagian bersama, benda bersama, tanah bersama serta uraian Nilai Perbandingan Proporsional (“NPP”) masing-masing satuan ruang bawah tanah dengan penyesuaian seperlunya sesuai kenyataan yang dilakukan dengan pembuatan akta pemisahan. Dengan demikian, pertelaan berisi tentang rincian mengenai batas-batas yang jelas dari setiap unit satuan ruang bawah tanah, yang merupakan bagian tertentu dari suatu gedung, termasuk bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta uraian NPP yang dibuat dan disusun sesuai dengan ketentuan dalam peraturan ruang susun bawah tanah. Pertelaan yang dibuat oleh Pengembang atau

---

<sup>90</sup> *Ibid*, Pasal 21.

konsultan yang ditunjuk oleh Pengembang dapat menjadi menjadi dasar perhitungan NPP dan merupakan salah satu syarat untuk pengesahan akta pemisahan ruang susun bawah tanah setelah ditetapkan dalam aturan perundang-undangan yang jelas.

Pertelaan harus disahkan oleh Pemerintah Daerah Tingkat II (Pemda Tk. II), khusus Daerah Khusus Ibukota Jakarta (DKI Jakarta) disahkan oleh Gubernur melalui Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta. Pertelaan ini sangat penting, karena merupakan titik awal dimulainya proses pembuatan HMSRBT. Dari pertelaan inilah nantinya akan lahir satuan-satuan ruang bawah tanah yang terpisah secara hukum yang dituangkan dalam akta pemisahan.

**g. Akta Pemisahan**

Pemisahan ruang susun bawah tanah atas satuan ruang bawah tanah (per unit) dilakukan dengan Akta Pemisahan yang bentuk dan isinya dapat ditetapkan dengan suatu peraturan tersendiri mengacu pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2, tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun.

Akta Pemisahan ini selanjutnya harus disahkan oleh Pemerintah Daerah Tingkat II, dan khusus untuk wilayah DKI Jakarta disahkan oleh Gubernur. Setelah disahkan, guna memenuhi syarat publisitas, akta tersebut wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat sebagai dasar bagi penerbitan sertifikat HMSRBT dengan melampirkan:

- a. Sertipikat hak atas tanah bersama;
- b. Ijin layak huni (ILH);
- c. Ijin mendirikan bangunan (IMB)
- d. Warkah-warkah lainnya.

Tahap selanjutnya yang harus dilakukan oleh pengembang adalah mengajukan penerbitan sertifikat HMSRBT atas nama pengembang yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional.

#### **h. Nilai Perbandingan Proporsional**

Nilai Perbandingan Proporsional adalah angka yang menunjukkan besarnya hak dan kewajiban dari pemegang Hak Milik Atas Satuan Ruang Bawah Tanah terhadap hak-hak bersamanya. Besarannya dihitung berdasarkan luas dan nilai satuan ruang bawah tanah terhadap jumlah luas bangunan atau nilai ruang susun bawah tanah secara keseluruhan pada waktu pengembang pertama sekali memperhitungkan biaya pembangunan secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya. NPP juga mencerminkan adanya kewajiban pemilik untuk atas biaya pemeliharaan dan perbaikan bersama yang akan dibebankan kepada pemilik atas tanah bersama, benda bersama dan bagian bersama, contohnya biaya bulanan perawatan atau maintenance fee atau biaya renovasi yang biasanya terjadi beberapa tahun sekali atau perpanjangan hak atas tanah-bersama. Sebaliknya NPP juga digunakan jika diperoleh aliran dana masuk. Kasus yang ekstrim jika bangunan yang ada sudah tidak layak digunakan dan seluruh pemilik sepakat untuk menjual keseluruhan asset di areal rumah susun tersebut. Masing-masing pemegang hak milik atas satuan rumah susun akan memperoleh bagian sebesar proporsi yang disebutkan dalam NPP dari jumlah keseluruhan uang yang diterima dari hasil penjualan.

Dasar perhitungan NPP:  $NPP = \frac{\text{Luas Satuan Ruang Bawah Tanah}}{\text{Total Luas Ruang Susun Bawah Tanah}} \times 100\%$

#### **i. Ijin Layak Huni**

Izin Layak Huni adalah ijin yang diberikan Pemerintah Daerah kepada orang atau badan usaha yang membangun rumah susun, kondominium, ruang susun bawah tanah atau bangunan bertingkat rendah, sedang dan tinggi yang diperuntukkan bagi tempat hunian atau kegiatan usaha.

Ijin Layak Huni diterbitkan oleh Pemerintah Daerah setelah diadakan pemeriksaan terhadap ruang susun bawah tanah yang telah selesai dibangun berdasarkan persyaratan dan ketentuan perijinan yang telah diterbitkan. Dengan kata lain, Ijin Layak Huni tersebut baru dapat diterbitkan apabila pembangunan ruang susun bawah tanah telah selesai dibangun dan pembangunannya telah sesuai dengan



ketentuan dan persyaratan sebagaimana ditentukan dalam Ijin Mendirikan Bangunan yang telah diterbitkan.

Permohonan Ijin Layak Huni dapat mengacu pada UURS dengan tambahan Rekomendasi dari berbagai Dinas atau pihak yang berkompeten mengenai ruang bawah tanah, seperti Dinas Tata Kota dan Lingkungan, dan disampaikan kepada Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk dengan melampirkan:

- a. Fotocopi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang di legalisasi;
- b. Rekomendasi dari Dinas Pemadam Kebakaran;
- c. Rekomendasi dari Perusahaan Listrik Negara (PLN);
- d. Rekomendasi dari Dinas Kesehatan;
- e. Fotocopi Ijin Gangguan sesuai dengan ketentuan yang berlaku yang dilegalisasi;
- f. Rekomendasi dari Dinas Tenaga Kerja dan Mobilitas Penduduk.<sup>91</sup>
- g. Rekomendasi dari Dinas Tata Kota dan Lingkungan

Ijin Layak Huni merupakan salah satu persyaratan yang harus dipenuhi oleh Pengembang untuk penerbitan sertifikat HMSRBT atas ruang susun bawah tanah yang bersangkutan.

**j. Perhimpunan Penghuni Ruang Susun Bawah Tanah Hunian**

Didalam ruang susun bawah tanah terdapat pemilikan perorangan dan pemilikan bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sesuai dengan nilai perbandingan dan proporsionalnya. Oleh karena itu, Undang-Undang dapat mewajibkan para penghuni ruang susun bawah tanah hunian untuk membentuk Perhimpunan Penghuni yang berkedudukan sebagai badan hukum dan bertanggung jawab untuk mengurus kepentingan bersama para pemilik dan penghuni ruang susun bawah tanah. Pembentukan Perhimpunan Penghuni dilakukan dengan pembuatan akta notaris mengenai Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni yang telah disahkan dalam Rapat Umum Perhimpunan Penghuni. Akta

---

<sup>91</sup> Indonesia, *Undang-undang Tentang Rumah Susun*, UU No. 16 Tahun 1985, LN No. 75 Tahun 1985, TLN No. 3318, Pasal 4 ayat (2).

tersebut kemudian dimintakan pengesahannya kepada Bupati/Walikota/Walikota Kepala Daerah Tingkat II, untuk DKI Jakarta oleh Gubernur.

Anggota pengurus Perhimpunan Penghuni dipilih berdasarkan asas kekeluargaan oleh dan dari anggota Perhimpunan Penghuni melalui rapat umum Perhimpunan Penghuni yang khusus diadakan untuk keperluan tersebut. Pengurus Perhimpunan Penghuni dipilih berdasarkan asas kekeluargaan oleh dan dari anggota Perhimpunan Penghuni, yang sekurang-kurangnya terdiri dari seorang Ketua, seorang Sekretaris, seorang Bendahara, dan seorang Pengawas Pengelolaan. Hal ini dapat mengacu kepada Pasal 57 PP No. 4 Tahun 1988.

Tugas pokok Perhimpunan Penghuni:

- a. Mengesahkan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang disusun oleh pengurus dalam rapat umum Perhimpunan Penghuni;
- b. Membina para penghuni ke arah kesadaran hidup bersama yang serasi, selaras dan seimbang dalam ruang susun bawah tanah dan lingkungannya;
- c. Mengawasi pelaksanaan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;
- d. Menyelenggarakan tugas-tugas administratif penghunian;
- e. Menunjuk atau membentuk dan mengawasi badan pengelola dalam pengelolaan ruang susun bawah tanah dan lingkungannya;
- f. Menyelenggarakan pembukuan dan administratif keuangan secara terpisah sebagai kekayaan Perhimpunan Penghuni;
- g. Menetapkan sanksi terhadap pelanggaran yang telah ditetapkan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.<sup>92</sup>

Setelah melihat uraian mengenai Hak Guna Ruang Bawah Tanah (HGRBT) dan Hak Milik Atas Satuan Ruang Bawah Tanah (HMSRBT) tersebut di atas, dan melihat beberapa kelemahan yang timbul jika menggunakan hak atas tanah yang

---

<sup>92</sup> Indonesia, *op. cit.*, Pasal 59.

sama pada hak atas tanah yang berada di atas dan hak atas tanah yang berada di bawah tanah di bawahnya, maka dapat dirumuskan beberapa keunggulan jika menggunakan hak atas tanah yang terpisah atau berbeda pada ruang bawah tanah dengan hak atas tanah di atasnya, seperti halnya HGRBT dan HMSRBT. Keunggulan tersebut diantaranya :

1. Eksistensi.

Hak atas tanah di bawah tanah yang terpisah dengan hak atas tanah di atasnya, tidak melekat secara utuh. Hal ini membuat kedua hak tersebut berdiri sendiri secara terpisah. Jika hak atas tanah yang berada di atasnya tersebut berakhir atau musnah karena sesuatu hal, maka hak atas tanah yang berada di bawahnya tidak akan terpengaruh dengan status hak atas tanah yang berada di atasnya tersebut, dengan tidak otomatis menjadi berakhir atau musnah, karena masing-masing memiliki dasar yang berbeda.

2. Penguasaan.

Hak atas tanah di bawah tanah yang terpisah dengan hak atas tanah di atasnya, tidak akan mengikuti kemana pun objek atas tanah tersebut beralih. Hal ini berdampak pada kepemilikan atau penguasaan kedua hak atas tanah tersebut. Jika hak atas tanah yang berada di atasnya tersebut beralih kepada pihak lain dengan cara apapun, maka hak atas tanah yang berada di bawahnya tetap pada penguasaan atau kepemilikan atas yang berhak olehnya, dan tidak menjadi beralih kepemilikan atau penguasaannya mengikuti hak atas tanah di atasnya.

3. Jangka waktu.

Hak atas tanah di bawah tanah yang terpisah dengan hak atas tanah di atasnya, terpisah baik secara fisik dan yuridis, termasuk mengenai jangka waktu. Hal ini berdampak pada keadaan kedua hak atas tanah tersebut. Jika hak atas tanah yang berada di atasnya tersebut memiliki jangka waktu tertentu dengan waktu-waktu tertentu dan jumlah satuan tahun tertentu yang dapat dimintakan perpanjangannya, maka begitu pula dengan hak

atas tanah yang berada di bawahnya. Ia memiliki jangka waktu yang berbeda dan atas dasar yang berbeda pula dengan hak atas tanah di atasnya.

4. Peruntukan.

Hak atas tanah di bawah tanah yang terpisah dengan hak atas tanah di atasnya, terpisah pula termasuk mengenai perijinan dan peruntukannya. Hal ini berdampak pada fungsi kedua hak atas tanah tersebut. Jika hak atas tanah yang berada di atasnya tersebut telah memiliki ijin untuk suatu peruntukan dan membatasi untuk peruntukan lainnya, maka hak atas tanah yang berada di bawahnya pun demikian. Ia memiliki ijin dan peruntukan yang berbeda pula dengan tanah yang berada di atasnya.

5. Jaminan.

Hak atas tanah di bawah tanah yang terpisah dengan hak atas tanah di atasnya, tidak melekat secara utuh, termasuk mengenai segala sesuatu yang melekat padanya. Hal ini berdampak pada keadaan kedua hak atas tanah tersebut. Jika hak atas tanah yang berada di atasnya tersebut dijaminan atau dilekatkan dengan jaminan apapun, termasuk hak tanggungan, maka hak atas tanah yang berada di bawahnya tidak akan otomatis mengikutinya, dengan menjadi ikut serta dijaminan bersama dengan hak atas tanah di atasnya tersebut, melainkan tetap berdiri sendiri tanpa dilekatkan jaminan apapun.

6. Pemisahan Horizontal.

Hak atas tanah di bawah tanah yang terpisah dengan hak atas tanah di atasnya, tidak melekat secara utuh, termasuk mengenai tindakan atas tanah tersebut dalam hal penjaminan. Hal ini berdampak pada keadaan kedua hak atas tanah tersebut, sehingga dimungkinkan untuk menjaminan secara terpisah hak atas tanah yang berada di bawah tanah tanpa beserta dengan hak atas tanah yang berada di atasnya, ataupun sebaliknya.

Melihat dari banyaknya keunggulan dari dipisahkannya hak atas tanah ruang bawah tanah dengan hak atas tanah yang berada di atasnya, dan banyaknya kelemahan dari dipersamakannya hak atas tanah ruang bawah tanah dengan hak atas tanah yang berada di atasnya, dan seiring dengan pesatnya perkembangan jaman disertai semakin berkurangnya lahan atas tanah, maka dirasa cukup mendesak untuk segera menerbitkan undang-undang mengenai hak-hak atas ruang bawah tanah tersebut. Beberapa hak atas tanah baru mengenai ruang bawah tanah yang dirasa telah cukup memadai untuk segera diterbitkan ialah Hak Guna Ruang Bawah Tanah (HGRBT) dan Hak Milik Atas Satuan Ruang Bawah Tanah (HMSRBT)



### **BAB III**

### **PENUTUP**

#### **1. SIMPULAN**

Berdasarkan pada bab-bab sebelumnya, maka penulis menyimpulkan beberapa hal sebagai berikut :

1. Dalam Hukum Tanah Nasional belum diatur secara jelas mengenai ruang bawah tanah, terutama hak atas ruang bawah tanah yang dapat dijadikan dasar atas ruang-ruang bawah tanah yang mulai bermunculan di beberapa daerah di Indonesia. Sejauh ini, pengaturan mengenai ruang bawah tanah masih sangat abstrak dan tersebar di beberapa peraturan perundangan-undangan dengan tidak memperinci khusus mengenai ruang bawah tanah dan hak atas ruang bawah tanah, dan hanyalah dapat menjadi dasar mengenai munculnya hak atas ruang bawah tanah dan pengaturan mengenai ruang bawah tanah lainnya. Beberapa peraturan yang ada antara lain Undang-Undang Pokok Agraria, Undang-Undang Penataan Ruang, Undang-Undang Lingkungan Hidup, Undang-Undang Analisis Dampak Lingkungan, Undang-Undang Bangunan Gedung, Undang-Undang Tata Pengaturan Air, maupun dalam PP No. 25 Tahun 2000 mengenai Kewenangan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah Provinsi.

Oleh karena itu perlunya Undang-undang baru sebagai wadah bagi hak-hak atas tanah yang akan muncul mengenai ruang bawah tanah di masa yang akan datang. Seiring dengan pesatnya perkembangan jaman disertai semakin berkurangnya lahan atas tanah, maka dirasa cukup mendesak untuk segera menerbitkan undang-undang mengenai hak-hak atas ruang bawah tanah tersebut. Beberapa hak atas tanah baru mengenai ruang bawah tanah yang dirasa telah cukup memadai untuk segera diterbitkan ialah Hak Guna Ruang Bawah Tanah (HGRBT) dan Hak Milik Atas Satuan Ruang Bawah Tanah (HMSRBT).

2. Dengan tidak adanya peraturan yang jelas mengenai ruang bawah tanah terutama mengenai hak yang dapat dilekatkan pada ruang bawah tanah, maka pada Kasus Karebosi Link, pihak Pemerintah Daerah dan Kantor Pertanahan setempat memilih untuk melekatkan hak atas tanah yang sama pada ruang bawah tanah dengan hak atas tanah yang berada di atasnya. Dalam kasus tersebut, dikarenakan tanah di atasnya merupakan tanah Hak Pengelolaan milik pemerintah Daerah Makassar yang di atasnya diberikan Hak Guna Bangunan kepada pihak swasta (PT. Tosan Permai Lestari), maka hak atas tanah di bawah nya pun mengikuti hak atas tanah di atas nya yaitu Hak Guna Bangunan, dengan hak lain yaitu Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun pada satuan-satuan kios-kios yang diperjualbelikan secara umum kepada masyarakat, dengan jangka waktu yang sama dengan jangka waktu Hak Guna Bangunan yang menjadi dasar utamanya, yaitu 30 tahun.

Keputusan untuk melekatkan hak atas tanah yang sama pada ruang bawah tanah dengan hak atas tanah yang berada di atasnya, memiliki banyak kelemahan dibandingkan dengan memisahkan hak atas tanah antara yang berada di bawah tanah dengan hak atas tanah yang berada di atasnya, seperti melekatkan Hak Guna Ruang Bawah Tanah pada tanah yang berada di bawah tanah, dan Hak Guna Bangunan untuk tanah yang berada di atasnya, ataupun hak-hak atas tanah lainnya. Kelemahan tersebut antara lain terlihat dalam hal Eksistensi, Penguasaan, Jangka Waktu, Peruntukan, Penjaminan dan Pemisahan Horizontal.

## 2. SARAN

Dengan memperhatikan kesimpulan yang telah disampaikan, Penulis menyampaikan saran-saran sebagai berikut :

1. Agar segera disusun peraturan perundang-undangan mengenai ruang bawah tanah dan hak atas ruang bawah tanah untuk mengakomodir berbagai keperluan mengenai hak atas ruang bawah tanah yang saat ini mulai muncul di beberapa daerah dan diperkirakan akan terus muncul seiring dengan perkembangan jaman, teknologi, dan keterbatasan lahan untuk berbagai keperluan.

2. Jika peraturan perundang-undangan nasional belum terbentuk dan suatu pembangunan akan ruang bawah tanah telah mendesak suatu landasan hukum atas ruang bawah tanah yang sedang dibangun, maka dapat dimungkinkan dibuatnya Peraturan Daerah yang disusun oleh Pemerintah Daerah setempat yang isinya dapat mengakomodir mengenai hak atas ruang bawah tanah tersebut. Hal ini berdasarkan Undang-Undang Otonomi Daerah yang menyimpulkan bahwa urusan pertanahan dewasa ini tidak lagi hanya menjadi kewenangan pemerintah pusat, namun telah bergeser dan dapat menjadi kewenangan pemerintah daerah masing-masing.
3. Atas ruang-ruang bawah tanah yang telah ada dan telah dilekatkan hak atas tanah yang sama dengan hak atas tanah yang berada di atasnya, dapatlah menjadi pelajaran tersendiri dan masukan yang berharga bagi Hukum Tanah Nasional, dengan memperhatikan perkembangan dan dampak baik secara langsung maupun tidak langsung mengenai pemberian hak atas tanah pada ruang bawah tanah yang dipersamakan dengan hak atas tanah yang berada di atasnya tersebut, sehingga di kemudian hari dapat menyempurnakan khasanah hukum baru mengenai ruang bawah tanah yang akan ada.



## DAFTAR REFERENSI

### I. BUKU

- Basuki, Sunaryo. Hukum Agraria (Diktat Ajar), 2007.
- Chomzah, Ali Achmad. Hukum Pertanahan: Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertipikat Dan Permasalahan, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002.
- Chomzah, Ali Ahmad. Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia), Jakarta : Prestasi Pustaka, 2004.
- Dinas Tata Kota Pemerintah DKI Jakarta. Pemantapan Dan Panduan Perencanaan Tata Ruang Bawah Tanah. Jakarta : Dinas Tata Kota DKI, 2001.
- Haar BZN, Ter. Asas-asas dan Susunan Hukum Adat, Jakarta: PT Pradnya Paramita, 1981.
- Harsono, Boedi. Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Jakarta : Djambatan, 2007.
- Herman Hermit. Komentor Atas Undang-Undang Rumah Susun. cet 1. Bandung, 2009.
- Hutagalung, Arie S. Kondominium dan Permasalahannya. edisi Revisi, cet 1 Depok : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia. 2002.
- Hutagalung, Arie S. Sekilas Mengenai Hak Pengelolaan, Pendapat Hukum Mengenai Hak Pengelolaan, Jakarta, 2006.
- Hutagalung, Arie Sukanti dan Markus Gunawan, Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan, Jakarta : Rajawali Press, 2008.
- Kriekhoof, Valerine J.L. Kedudukan Tanah Dati Sebagai Tanah Adat di Maluku Tengah: Suatu Kajian Dengan Memanfaatkan Pendekatan Antropologi Hukum, Disertasi Doktor Universitas Indonesia, Jakarta, 1991.
- Parlindungan, A.P. Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA, Bandung : Mandar Maju, 1990.

- Parlindungan, A.P. Komentor atas Undang-Undang Pokok Agraria, Bandung : Mandar Maju, 1991.
- Perangin, Effendi. Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 1989.
- Polak, Mayor dalam R. Soeprapto. Undang-Undang Pokok Agraria dalam Praktek, Jakarta : CV. Mitra Sari, 1986.
- Purbacaraka, Purnadi dan A.Ridwan Halim, Sendi-Sendi Hukum Agraria, Jakarta : Ghalia Indonesia, 1984.
- Sitorus, Oloan dan Zaki Sierrad, Hukum Agraria di Indonesia, Konsep Dasar dan Implementasi, Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 2006
- Sjahdeni, Remy. Hak Tanggungan (Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan), Bandung : Alumni, 1999.
- Sodiki, Achmad. Pembaharuan Hukum Pertanahan Nasional Dalam Rangka Penguatan Agenda Landreform, Jakarta : Arena Hukum, 1997.
- Soekanto, Soerjono. Pengantar Penelitian Hukum, Jakarta : UI Press, 1989.
- Sudiyat, Iman. Beberapa Masalah Penguasaan Tanah Berbagai Masyarakat Sedang Berkembang, Jakarta : Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, 1982.
- Sumardjono, Maria S.W. Kebijakan Pertanahan. Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2006.
- Sumardjono, Maria SW. Kewenangan Negara untuk Mengatur dalam Konsep Penguasaan Tanah oleh Negara, dalam Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar pada Fakultas Hukum UGM, tanggal 14 Februari 1998 di Yogyakarta.
- Supriadi, Hukum Agraria. Jakarta: Sinar Grafika, 2007.
- Wiranata, I Gede. Hukum Adat Indonesia, Perkembangannya dari Masa ke Masa, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2004.

## II. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

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

\_\_\_\_\_. Undang-Undang tentang Penataan Ruang, Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007.

\_\_\_\_\_. Undang-undang Tentang Rumah Susun, Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985.

\_\_\_\_\_. Peraturan Pemerintah tentang Rumah Susun, Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988.

\_\_\_\_\_. Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997,

\_\_\_\_\_. Peraturan Pemerintah tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.

## III. MAKALAH

Harsono, Boedi. Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional dalam Hubungannya Dengan Tap MPR RI Nomor IX Tahun 2001. Makalah pada Seminar Nasional Pertanahan Pembaruan Agraria : STPN, Yogyakarta, 16 Juli 2002.

## DAFTAR PUSTAKA

### I. BUKU

- Basuki, Sunaryo. Hukum Agraria (Diktat Ajar), 2007.
- Chomzah, Ali Achmad. Hukum Pertanahan: Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertipikat Dan Permasalahan, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002.
- Chomzah, Ali Ahmad. Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia), Jakarta : Prestasi Pustaka, 2004.
- Dinas Tata Kota Pemerintah DKI Jakarta. Pemantapan Dan Panduan Perencanaan Tata Ruang Bawah Tanah. Jakarta : Dinas Tata Kota DKI, 2001.
- Haar BZN, Ter. Asas-asas dan Susunan Hukum Adat, Jakarta: PT Pradnya Paramita, 1981.
- Harsono, Boedi. Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Jakarta : Djambatan, 2007.
- Herman Hermit. Komentor Atas Undang-Undang Rumah Susun. cet 1. Bandung, 2009.
- Hutagalung, Arie S. Kondominium dan Permasalahannya. edisi Revisi, cet 1 Depok : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia. 2002.
- Hutagalung, Arie S. Sekilas Mengenai Hak Pengelolaan, Pendapat Hukum Mengenai Hak Pengelolaan, Jakarta, 2006.
- Hutagalung, Arie Sukanti dan Markus Gunawan, Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan, Jakarta : Rajawali Press, 2008.
- Kriekhoof, Valerine J.L. Kedudukan Tanah Dati Sebagai Tanah Adat di Maluku Tengah: Suatu Kajian Dengan Memanfaatkan Pendekatan Antropologi Hukum, Disertasi Doktor Universitas Indonesia, Jakarta, 1991.
- Parlindungan, A.P. Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA, Bandung : Mandar Maju, 1990.

- Parlindungan, A.P. Komentor atas Undang-Undang Pokok Agraria, Bandung : Mandar Maju, 1991.
- Perangin, Effendi. Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 1989.
- Polak, Mayor dalam R. Soeprapto. Undang-Undang Pokok Agraria dalam Praktek, Jakarta : CV. Mitra Sari, 1986.
- Purbacaraka, Purnadi dan A.Ridwan Halim, Sendi-Sendi Hukum Agraria, Jakarta : Ghalia Indonesia, 1984.
- Sitorus, Oloan dan Zaki Sierrad, Hukum Agraria di Indonesia, Konsep Dasar dan Implementasi, Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 2006
- Sjahdeni, Remy. Hak Tanggungan (Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan), Bandung : Alumni, 1999.
- Sodiki, Achmad. Pembaharuan Hukum Pertanahan Nasional Dalam Rangka Penguatan Agenda Landreform, Jakarta : Arena Hukum, 1997.
- Soekanto, Soerjono. Pengantar Penelitian Hukum, Jakarta : UI Press, 1989.
- Sudiyat, Iman. Beberapa Masalah Penguasaan Tanah Berbagai Masyarakat Sedang Berkembang, Jakarta : Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, 1982.
- Sumardjono, Maria S.W. Kebijakan Pertanahan. Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2006.
- Sumardjono, Maria SW. Kewenangan Negara untuk Mengatur dalam Konsep Penguasaan Tanah oleh Negara, dalam Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar pada Fakultas Hukum UGM, tanggal 14 Februari 1998 di Yogyakarta.
- Supriadi, Hukum Agraria. Jakarta: Sinar Grafika, 2007.
- Wiranata, I Gede. Hukum Adat Indonesia, Perkembangannya dari Masa ke Masa, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2004.

## **II. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

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

\_\_\_\_\_. Undang-Undang tentang Penataan Ruang, Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007.

\_\_\_\_\_. Undang-undang Tentang Rumah Susun, Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985.

\_\_\_\_\_. Peraturan Pemerintah tentang Rumah Susun, Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988.

\_\_\_\_\_. Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997,

\_\_\_\_\_. Peraturan Pemerintah tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.

### **III. MAKALAH**

Harsono, Boedi. Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional dalam Hubungannya Dengan Tap MPR RI Nomor IX Tahun 2001. Makalah pada Seminar Nasional Pertanahan Pembaruan Agraria : STPN, Yogyakarta, 16 Juli 2002.