



PEMANFAATAN RUANG BAWAH TANAH DAN ATAS TANAH DALAM  
PELAKSANAAN PEMBANGUNAN MASS RAPID TRANSIT DITINJAU DARI SEGI  
HUKUM TANAH NASIONAL

TESIS

Nama : Febrina Kusuma Putri

N.P.M : 0906498156



UNIVERSITAS INDONESIA

FAKULTAS HUKUM

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN

Depok,

Januari 2012

PEMANFAATAN RUANG BAWAH TANAH DAN ATAS TANAH DALAM  
PELAKSANAAN PEMBANGUNAN MASS RAPID TRANSIT DITINJAU DARI SEGI  
HUKUM TANAH NASIONAL

TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Syarat  
Guna Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan

Oleh:

Nama : Febrina Kusuma Putri

N.P.M : 0906498156



UNIVERSITAS INDONESIA

FAKULTAS HUKUM

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN

Depok,

Januari 2012

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : Febrina Kusuma Putri

NPM : 0906498156

Tanda Tangan :



Tanggal : 25 Januari 2012

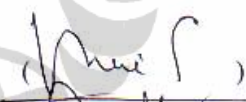




## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :  
Nama : Febrina Kusuma Putri  
NPM : 0906498156  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul Tesis : PEMANFAATAN RUANG BAWAH  
TANAH DAN ATAS TANAH DALAM  
PELAKSANAAN PEMBANGUNAN  
MASS RAPID TRANSIT DITINJAU DARI  
SEGI HUKUM TANAH NASIONAL

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada program studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum , Universitas Indonesia.

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Prof. Arie S. Hutagalung, S.H., M.LI. (  )  
Penguji : Dr.Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H. (  )  
Penguji : Hendriani Parwitasari, S.H., M.Kn. (  )

Ditetapkan di : Depok  
Tanggal : 25 Januari 2012

## KATA PENGANTAR

Puji Syukur Penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat karunia-Nya, Penulis dapat menyelesaikan penulisan 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 adanya bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak dari masa perkuliahan sampai dengan penyusunan Tesis ini, sangatlah tidak mungkin bagi Penulis untuk dapat menyelesaikan Tesis ini, oleh karenanya, Penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

- 1) Ibu Prof. Arie S. Hutagalung, S.H., M.LI. , guru sekaligus dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu dan tenaga serta pikiran dan dukungan juga memberikan data-data untuk Penulis dalam penyusunan Tesis ini;
- 2) Bapak Dr.Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H. , selaku Dosen dan Penguji yang telah memberikan waktu dan tenaga serta masukkan yang sangat berharga dalam penyempurnaan Tesis ini;
- 3) Ibu Hendriani Parwitasari, S.H., M.Kn. , selaku Dosen dan Penguji yang juga telah memberikan waktu dan tenaga serta masukkan yang sangat berharga dalam penyempurnaan Tesis ini;
- 4) Bapak dr.Sonny Kusuma dan Ibu Rafika Duri selaku Orang Tua dari penulis yang selalu memberikan dukungan baik secara moril maupun materil sehingga Penulis dapat mencapai prestasi seperti pada saat ini;
- 5) Bagus Kusuma Putra dan Larasati Kusuma Putri selaku Kakak dan Adik Penulis;
- 6) Keluarga besar Issoedibjo dan Kemas Doeri yang selalu mendoakan dan memberikan dukungan moril kepada Penulis;
- 7) Ibu Nurmawati, Wulandari, Triska Sastiono selaku rekan kerja, sahabat dan teman untuk bertukar pikiran bagi Penulis dan dengan perannya masing-masing telah banyak membantu dalam penulisan Tesis ini;
- 8) Indah Larashati, Tabitha Yessica, Feitty Eucharisti, Rahmadhani Hadi dan Carolucia Octavania selaku sahabat Penulis yang selama ini tidak henti-

hentinya memberikan dukungan kepada Penulis sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan Tesis ini;

- 9) Dan yang terakhir namun paling memberikan dukungan nyata yang sangat berarti bagi Penulis, Dwi Kartiko, selaku Partner, Pasangan, dan sahabat Penulis yang sudah meluangkan begitu banyak waktu dan tenaga untuk menemani dan mendukung Penulis dalam menyelesaikan Penulisan Tesis ini;

Tesis ini Penulis persembahkan untuk Orang-orang tersayang yang telah Penulis sebutkan diatas, selain itu Penulis menyadari bahwa dalam Penulisan Tesis ini masih banyak terdapat kekurangan-kekurangan baik dalam segi penulisan maupun isi yang Penulis harap dapat dimaklumi dan akan Penulis perbaiki di kesempatan yang akan datang.

Akhir kata, Penulis berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas kebaikan semua pihak yang telah diberikan kepada Penulis dalam Penulisan Tesis ini. Semoga Tesis ini membawa manfaat bagi perkembangan Ilmu, khususnya Ilmu Hukum di Negara Indonesia ini.

Depok, 25 Januari 2012

Penulis

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

---

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

Nama : Febrina Kusuma Putri  
NPM : 0906498156  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Departemen : Hukum  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Tesis

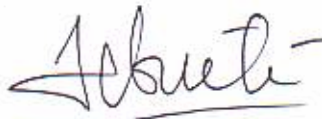
Demi pengembangan Ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

**PEMANFAATAN RUANG BAWAH TANAH DAN ATAS TANAH DALAM  
PELAKSANAAN PEMBANGUNAN MASS RAPID TRANSIT DITINJAU  
DARI SEGI HUKUM TANAH NASIONAL**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari 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 : 25 Januari 2012  
Yang Menyatakan



(.....)

## ABSTRAK

Nama : Febrina Kusuma Putri  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul : Pemanfaatan Ruang Bawah Tanah Dan Atas Tanah Dalam Pelaksanaan Pembangunan Mass Rapid Transit Ditinjau Dari Segi Hukum Tanah Nasional

Seiring dengan berkembangnya pembangunan di wilayah perkotaan yang menunjukkan bahwa pemanfaatan tanah tidak hanya terbatas pada bidang tanah yang dikuasai, akan tetapi pemanfaatannya berkembang pada ruang bawah tanah, ruang atas tanah dan ruang perairan. Pemda DKI sendiri telah mengambil kebijakan untuk menggunakan ruang bawah tanah dalam rangka membangun sistem transportasi umum massal berupa kereta api bawah tanah (*subway*) yang rencananya akan dibangun mulai dari Blok M sampai Kota dan nantinya akan di kenal dengan nama Mass Rapid Transit (“MRT”) yang akan dibangun, dioperasikan, dikelola dan dirawat oleh BUMN berbentuk Perseroan yang saat ini telah didirikan berdasarkan Peraturan Daerah Provisnsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 3 Tahun 2008 dan dikenal dengan nama PT.Mass Rapid Transit Jakarta .Sampai saat ini belum diterbitkan suatu Peraturan yang mengatur mengenai Hak Guna Ruang diatas maupun dibawah tanah, walaupun BPN saat ini sedang mempersiapkan Rancangan Undang-undang Pertanahaan yang akan mengatur tentang kedua lembaga tersebut namun persiapannya masih dalam tahap dini.Selain hal-hal yang telah disebutkan diatas, terdapat permasalahan lain yang juga tak kalah pentingnya dalam pemanfaatan Hak Guna Ruang Bawah Tanah dan Hak Guna Ruang di Atas Tanah adalah mengenai pembiayaan. Untuk mewujudkan potensi pembiayaan pembangunan dan menjamin penyaluran sehingga menjadi sumber pembiayaan yang riil, sebagian besar dananya diperoleh melalui kegiatan perkreditan. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif. Peneliti akan menekankan penelitian pada penggunaan norma hukum tertulis yang terkait dan relevan dengan permasalahan, dengan didukung oleh wawancara kepada narasumber dan informan yang dimaksudkan untuk mengungkapkan fakta empiris yang berkaitan dengan penelitian ini.

Kata Kunci :  
Mass Rapid Transit , Hukum Tanah Nasional , Hak Guna Ruang



## ABSTRACT

Name : Febrina Kusuma Putri  
Study Program : Master of Public Notary  
Title : Utilization Of Underground Space And Land Over the Ground  
In The Implementation Of The Construction Of The Mass  
Rapid Transit, Reviewed Based On National Land Law

with growing development in the urban areas which indicate that land use is not limited to areas of land that was occupied, but today growing in the basement, ground and space over the air or water. Pemda DKI himself has taken a policy for use of underground space in order to build mass public transport system in the form of an underground railway (subway) and the production was built starting from Blok M to the city and would later be known as the Mass Rapid Transit ("MRT") and will be built, operated, managed and maintained by the State-owned Company in the form of a Limited Liability Company and has been established on the basis of "Peraturan Daerah Provisnsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta No. 3 / 2008" and is known by the name of PT. Mass Rapid Transit Jakarta. Until today, the Government has not been published a rule that governing the rights To the space above and below ground, although the BPN is currently preparing a legislation that will set the institution about that issues but their preparation is still in early stages. In addition to the things we mentioned above, there are other issues that also is not less important in the utilization Rights of basement and the space above the ground is about financing. This research is the normative juridical research. Researchers will emphasize research on the use of legal norms of written related and relevant to the issue, with supported by interviews to tutor and informant who intended to reveal the empirical facts pertaining to this research.

Key Words:

Mass Rapid Transit, Land Law , Underground space

## DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Lembar Pengesahan	ii
Kata Pengantar	iii
Lembar Persetujuan Publikasi Karya Ilmiah	v
Abstrak	vi
Abstract	vii
Daftar Isi	viii
<b>BAB I</b>	<b>1</b>
1. Latar Belakang	1
2. Pokok Permasalahan	6
3. Metodologi Penelitian	7
4. Sistematika Penulisan	8
<b>BAB II</b>	
<b>PEMANFAATAN RUANG BAWAH TANAH DAN ATAS TANAH DALAM PELAKSANAAN PEMBANGUNAN MASS RAPID TRANSIT</b>	<b>10</b>
1. Asas-asas Penguasaan Tanah Menurut hukum Tanah Nasional	10
1.1 Hak Bangsa Indonesia	12
1.2 Hak Menguasai Negara	12
1.3 Hak Ulayat Masyarakat Hukum adat	14
1.4 Hak-hak Perorangan Atas Tanah	14
1.4.1 Hak-hak Atas Tanah	15
1.4.1.1 Hak Atas Tanah Primer	16

1.4.1.2 Hak Atas Tanah Sekunder	18
1.4.2 Hak Atas Tanah Wakaf	20
2. Asas-asas Perolehan Hak Atas Tanah Menurut Hukum Tanah Nasional	21
2.1 Tanah Negara	21
2.2 Tanah Dengan Hak Perorangan	21
2.3 Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum	23
3. Hak Guna Ruang Atas Tanah Dan Bawah Tanah	26
4. Tinjauan Umum Hukum Jaminan	33
4.1 Pengertian	33
4.2 Sifat Perjanjian Jaminan	34
4.3 Macam-macam Jaminan	34
4.3.1 Jaminan Umum	35
4.3.2 Jaminan Khusus	36
4.3.2.1 Jaminan Perorangan	37
4.3.2.1 Jaminan Kebendaan	39
4.3.3 Bentuk-bentuk Jaminan Kebendaan	41
4.3.3.1 Gadai	41
4.3.3.2 Fidusia	43
4.3.3.3 Hipotik	46
4.3.3.4 Hak Tanggungan	47
5. Latar Belakang Pembangunan Proyek Mass Rapid Transit	49
6. Analisa Terhadap Pemnfaatan Ruang Bawah, Atas dan Permukaan Tanah Untuk Pembangunan Proyek MRT	50
7. Analisa Terhadap Bentuk Penjaminan Yang Dapat Diperoleh Bagi Pihak Yang	

Memanfaatkan Ruang Pada Bagian Dari Stasiun MRT	56
<b>BAB III</b>	
<b>PENUTUP</b>	59
1. Kesimpulan	59
2. Saran	60
<b>DAFTAR REFRENSI</b>	64
<b>LAMPIRAN</b>	



## BAB I

### 1. LATAR BELAKANG

Seiring dengan berkembangnya pembangunan di wilayah perkotaan yang menunjukkan bahwa pemanfaatan tanah tidak hanya terbatas pada bidang tanah yang dikuasai, akan tetapi pemanfaatannya berkembang pada ruang bawah tanah, ruang atas tanah dan ruang perairan. Kondisi ini mendorong instansi yang mengatur masalah pertanahan, yaitu Badan Pertanahan Nasional untuk menentukan kebijakan yang mengatur pemanfaatan ruang atas tanah, ruang bawah tanah dan perairan .

Pada saat ini, dengan teknologi yang ada dalam mendirikan sebuah bangunan tidak lagi terbatas pada penggunaan tanah secara 2 (dua) dimensi (*on the ground* ) tetapi juga secara 3 (tiga) dimensi (*above and underground*), tidak lagi hanya memanfaatkan bidang/permukaan bumi, tetapi juga ke atas (ruang udara di atas permukaan bumi) dan juga ke dalam tubuh bumi.

Perkembangan teknologi pembangunan ini menyebabkan perubahan cara pandang dan teknik dalam membangun, bahwa untuk mendirikan sebuah bangunan yang semula ‘hanya’ menyentuh atau berada pada permukaan tanah, menjadi bisa saja berada di dalam perut bumi (memanfaatkan ruang bawah tanah), atau bahkan melayang di atas bumi (berdiri diatas tiang-tiang atau tonggak-tonggak). Kini pemanfaatan selain pada permukaan bumi juga telah banyak dibangun bangunan bawah tanah dan bangunan melayang seperti jembatan penyebrangan multi guna dan pemanfaatan ruang bawah tanah sebagai basement dengan berbagai macam fungsi penggunaan.

Pemanfaatan ruang bawah tanah pada umumnya digunakan sebagai penunjang bangunan di atas atau di bawah permukaan tanah. Ruang bawah tanah tersebut dimanfaatkan sebagai alternatif dari pengembangan pembangunan permukaan ke atas menjadi ke bawah tanah berdasarkan pertimbangan strategis, teknis, dan ekonomis sebagai akibat keterbatasan lahan di atas permukaan tanah.<sup>1</sup>

Adapun dasar hukum dari pemanfaatan Ruang Atas dan Bawah Tanah tersebut adalah dari ketentuan pada Pasal 4 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (“UUPA”) yang berbunyi sebagai berikut;

“ 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.”

“ 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 lain yang lebih tinggi.”

“ Selain hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini ditentukan pula hak-hak atas air dan ruang angkasa.”

Pemerintah Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta (“Pemda DKI”) sendiri telah mengambil kebijakan untuk menggunakan ruang bawah tanah dalam rangka membangun sistem transportasi umum massal berupa kereta api bawah tanah (*subway*) yang rencananya akan dibangun mulai dari Blok M sampai Kota dan nantinya akan di kenal dengan nama Mass Rapid Transit (“MRT”) yang akan dibangun,dioperasikan,dikelola dan dirawat oleh Badan Usaha Milik Negara (“BUMN”) berbentuk Perseroan yang saat ini telah didirikan berdasarkan Peraturan Daerah Provisnsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 3 Tahun 2008 dan dikenal dengan nama PT.Mass Rapid Transit Jakarta (“PT.MRT Jakarta”).

---

<sup>1</sup> Ir.Nurfakih wirawan,MSP , *Pemanfaatan ruang bawah tanah*, , seminar nasional pemikiran mengenai penyusunan undang-undang tentang hak guna ruang bawah tanah.

Dalam membangun jalur lintasan kereta, stasiun dan bagian penunjang lainnya, PT.MRT tidak hanya menggunakan ruang pada permukaan tanah, tetapi juga akan menggunakan ruang bawah tanah dan diatas permukaan tanah yang mana ruang-ruang tersebut telah dikuasai hak atas tanahnya baik oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Pribadi maupun Swasta.

Proyek pembangunan yang direncanakan tidak hanya terbatas pada pembangunan Jalur (rel) dan Stasiun saja tetapi juga melingkupi pembangunan kawasan komersial yang terhubung dengan sarana transportasi tersebut seperti usaha pertokoan, perumahan dan perkantoran.

Sampai saat ini belum diterbitkan suatu Peraturan yang mengatur mengenai Hak Guna Ruang diatas maupun dibawah tanah, walaupun Badan Pertanahan Nasional (“BPN”) saat ini sedang mempersiapkan Rancangan Undang-undang (“RUU”) Pertanahan yang akan mengatur tentang kedua lembaga tersebut namun persiapannya masih dalam tahap dini.

Selain hal-hal yang telah disebutkan diatas, terdapat permasalahan lain yang juga tak kalah pentingnya dalam pemanfaatan Hak Guna Ruang Bawah Tanah (“HGRBT”) dan Hak Guna Ruang di Atas Tanah (“HGRAT”) adalah mengenai pembiayaan. Untuk mewujudkan potensi pembiayaan pembangunan dan menjamin penyaluran sehingga menjadi sumber pembiayaan yang riil, sebagian besar dananya diperoleh melalui kegiatan perkreditan.

Lembaga jaminan atas tanah, dalam perkembangannya terasa sangat dibutuhkan, seiring dengan berkembangnya fungsi tanah sebagai akibat dari keberhasilan pembangunan. Tanah selain mempunyai fungsi sosial juga mempunyai nilai ekonomi<sup>2</sup>. Penggunaan hak atas tanah dipraktekan dalam pemberian kredit untuk berbagai keperluan, termasuk untuk keperluan pembangunan karena tanah dianggap paling aman untuk dijadikan jaminan.

Sejak berlakunya Undang-undang Pokok Agraria (“UUPA”), tanah sebagai jaminan dalam sistem hukum Indonesia dikenal dengan nama “Hak Tanggungan”, yang diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 pada

---

<sup>2</sup> Badan Pertanahan Nasional, *Sejarah Penyusunan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah* (Jakarta : Badan Pertanahan Nasional, 2002), hal.1.

tanggal 9 April 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah (“UUHT”)<sup>3</sup>.

Jaminan Hak Tanggungan sudah lazim dilakukan dalam lembaga perbankan karena merupakan jaminan yang sesuai dengan perkembangan di dasarkan pada pengaturan yang lebih faktual yaitu UUHT, sehingga sesuai dengan kebutuhan dalam menunjang dan membantu kelancaran atas modal serta kegiatan perkreditan bagi keperluan pembiayaan pembangunan Nasional.

Pemanfaatan Ruang Bawah dan Atas Tanah juga sangat membutuhkan pengaturan mengenai bentuk jaminan yang dapat diberikan atas HGRBT/HGRAT tersebut, jika penulis analisa lebih lanjut rasanya kurang tepat untuk memberikan bentuk jaminan Hak Tanggungan terhadap pemegang HGRBT/HGRAT atas dasar alasan yang akan penulis uraikan secara singkat berikut .

Pasal 4 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa pemegang hak atas tanah mempunyai kewenangan untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan berikut tubuh bumi dibawahnya , air serta ruang yang ada diatasnya untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah tersebut dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lainnya yang lebih tinggi. Sangat disayangkan bahwa UUPA tidak memberikan definisi tentang apa yang dimaksud dengan “batas-batas” tersebut sehingga tidak dapat ditentukan secara pasti sampai kedalaman atau ketinggian sejauh mana pemegang hak atas tanah berhak atas ruang diatas dan dibawah tanah miliknya. Hal tersebut mengakibatkan kemungkinan-kemungkinan sebagai berikut:

1. Pemegang hak atas tanah sekaligus merupakan pemegang HGRBT dan HGRAT yang terletak diatas dan dibawah tanahnya; atau
2. Pemegang hak atas tanah belum tentu juga merupakan pemegang HGRBT dan HGRAT yang terletak diatas dan dibawah tanahnya.

Melihat dua kemungkinan diatas, penulis menyimpulkan bahwa tidak tepat menggunakan lembaga Hak Tanggungan sebagai bentuk jaminan bagi HGRBT dan HGRAT karena akan terdapat kerancuan nantinya dalam hal pendaftaran

---

<sup>3</sup> Arie S. Hutagalung, *Tebar Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah* (Jakarta: LPHI,2005), hal.329.



jaminan tersebut mengingat atas HGRBT dan HGRAT belum ada peraturan yang mengatur secara teknis mengenai prosedur perolehan dan seperti apa bentuk bukti kepemilikannya, jika kita menggunakan kemungkinan pada butir 1 (satu) berarti sekali Hak Tanggungan diletakkan diatas hak atas tanah maka hak tanggungan itu akan melingkupi pula ruang diatas dan dibawah tanah tersebut, hal tersebut berarti akan sulit menggunakan ruang diatas dan dibawah tanahnya untuk pemanfaatan lain yang tidak berhubungan dengan pemanfaatan tanahnya karena sudah adanya penjaminan atas tanah pada permukaannya. Jika kita menggunakan kemungkinan pada butir 2 (dua) maka perlu ditentukan terlebih dahulu sampai sejauh mana pemegang hak atas tanah berhak atas ruang diatas dan dibawah tanahnya.

Pada pembangunan MRT dimana proyek tersebut akan dibangun mulai dari Blok M sampai Kota dimana dapat dipastikan jalur proyek MRT akan melewati wilayah-wilayah bawah dan atas tanah yang hak atas tanah diatas dan dibawahnya dikuasai Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Pribadi maupun Swasta, jika dihubungkan dengan 2 (dua) kemungkinan mengenai penguasaan HGRBT dan HGRAT yang sudah penulis kemukakan sebelumnya maka akan melahirkan persoalan-persoalan seperti:

1. Jika pemegang hak atas tanah sekaligus merupakan pemegang HGRBT dan HGRAT yang terletak diatas dan dibawah tanahnya maka PT.MRT harus memperoleh HRBT dan HGRAT sesuai dengan peraturan yang berlaku dengan melihat siapa pemegang hak atas tanahnya dimana tentu saja akan berbeda prosedurnya untuk memperoleh HGRBT dan HGRAT atas tanah yang permukaannya dikuasai Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Pribadi maupun Swasta.
2. Jika pemegang hak atas tanah belum tentu juga merupakan pemegang HGRBT dan HGRAT yang terletak diatas dan dibawah tanahnya maka perlu ditentukan mengenai sejauh mana pemegang hak atas tanah berhak atas ruang diatas dan dibawah tanahnya baru setelahnya ditentukan bentuk dari HGRBT dan HGRAT, bagaimana prosedur perolehannya, berapa jangka waktunya, seperti apa wujud dari bukti kepemilikannya dan bentuk

jaminan apa yang dapat diberikan bagi pemegang HGRBT dan HGRAT tersebut mengingat belum adanya pengaturan mengenai semua hal tersebut.

Seperti yang penulis kemukakan sebelumnya, karena masih minimnya peraturan dan pembahasan mengenai HGRBT dan HGRAT yang ada saat ini maka menimbulkan banyak sekali persoalan dalam penerapannya terutama dalam pembangunan proyek MRT yang sudah dimulai pada akhir tahun 2010 lalu, yang perlu diutamakan sekarang dan yang akan penulis teliti adalah bagaimana memberikan landasan hukum yang tepat dari Undang-undang dan peraturan-peraturan yang sudah ada sekarang agar pembangunan proyek MRT dapat tetap berjalan dengan lancar meskipun belum ada Undang-undang atau peraturan yang secara khusus mengatur mengenai hal tersebut.

Hasil dari penelitian ini secara teoritis dapat berguna sebagai bahan-bahan baru untuk di analisa dan dikembangkan menjadi teori-teori baru khususnya dalam bidang HGRBT dan HGRAT yang merupakan hal yang masih sangat jarang dibahas dalam teori hukum pertanahan di Indonesia sehingga dapat melengkapi unsur-unsur pendidikan hukum. Sedangkan secara praktis penelitian ini dapat berguna bagi masyarakat khususnya bagi Pengembang sebagai salah satu pedoman dalam melakukan pembangunan.

## **2. POKOK PERMASALAHAN**

Berdasarkan Latar Belakang yang telah penulis uraikan sebelumnya, maka pokok permasalahan yang akan diangkat dalam penelitian ini adalah:

1. Apakah dasar hukum yang dapat digunakan sebagai dasar dari pembangunan proyek MRT mengingat belum adanya peraturan yang mengatur mengenai HGRBT dan HGRAT?
2. Bagaimana bentuk penjaminan yang dapat diperoleh khususnya bagi pihak yang ingin memanfaatkan ruang misalkan untuk membuka pertokoan atau perkantoran pada bagian dari stasiun MRT yang terletak diatas permukaan tanah maupun dibawah tanah ?

### 3. METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif. Peneliti akan menekankan penelitian pada penggunaan norma hukum tertulis yang terkait dan relevan dengan permasalahan, dengan didukung oleh wawancara kepada narasumber dan informan yang dimaksudkan untuk mengungkapkan fakta empiris yang berkaitan dengan penelitian ini.

Dilihat dari sudut sifatnya, penelitian ini adalah penelitian deskriptif analitis yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk mendeskripsikan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai perubahan yang terjadi terhadap pemanfaatan tanah yang kini tidak hanya pada permukaan tanah tetapi juga telah mencakup pemanfaatan tanah dibawah dan diatas permukaan tanah.

Dalam rangka mengumpulkan data, Peneliti menggunakan metode studi dokumen baik bahan primer, sekunder, maupun tersier.<sup>4</sup> Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yang mencakup buku-buku, dokumen-dokumen resmi serta laporan penelitian. Untuk pelaksanaan penelitian tersebut, penulis telah mengumpulkan data sekunder berupa bahan pustaka dari beberapa sumber kepustakaan, antara lain dari Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Kantor Pertanahan DKI Jakarta, Dinas Tata Ruang DKI Jakarta, Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan DKI Jakarta, dan PT MRT Jakarta.

Bahan hukum primer yang akan digunakan dalam penelitian ini telah juga penulis kumpulkan berupa peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan pokok permasalahan serta data-data pembangunan proyek MRT. Bahan hukum sekunder yang digunakan adalah buku-buku, makalah-makalah, laporan

---

<sup>4</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI-Press, 1986), hal.52

penelitian, artikel surat kabar , bahan-bahan seminar, serta artikel-artikel majalah yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dikemukakan dalam penelitian ini. Bahan hukum tertier yang akan digunakan berupa kamus atau ensiklopedia. Selanjutnya, Penulis akan menganalisis data yang telah berhasil dikumpulkan dengan menggunakan metode kualitatif.

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

Adapun sistematika dalam penulisan ini adalah sebagai berikut :

**BAB I** Bab ini merupakan bagian pendahuluan yang akan menguraikan mengenai latar belakang dan pokok permasalahan yang akan dibahas dalam tesis ini. Pada bab ini juga akan menjelaskan serta menguraikan mengenai metode penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini.

**BAB II** Pada bab ini penulis akan membahas secara teoritis mengenai azas-azas, teori-teori dan praktik dari hukum pertanahan di Indonesia khususnya mengenai penguasaan Hak Atas Tanah, prosedur perolehan hak atas tanah dan Jaminan hak atas tanah, selain itu penulis akan melakukan Analisa mengenai pembangunan proyek MRT secara garis besar kemudian mengenai pemanfaatan tanah, perolehan hak atas tanahnya bentuk penjaminan, beserta permasalahan-permasalahan yang berkaitan dengan hukum tanah yang timbul dalam pembangunan proyek tersebut.

**BAB III** Bab ini merupakan bagian dari kesimpulan penulisan tesis ini. Kesimpulan yang akan dikemukakan penulis berdasarkan fakta yang

ada yang akan disajikan secara komprehensif, baik fakta yang dikemukakan dalam sumber data atau bahan-bahan yang digunakan penulis maupun fakta yang penulis dapatkan dari data lapangan hasil penelusuran penulis.



## **BAB II**

### **PEMANFAATAN RUANG BAWAH TANAH DAN ATAS TANAH DALAM PELAKSANAAN PEMBANGUNAN MASS RAPID TRANSIT**

#### **1. ASAS-ASAS PENGUASAAN ATAS TANAH MENURUT HUKUM TANAH NASIONAL**

Sebelum membahas lebih lanjut mengenai HGRBT, pada sub bab ini akan terlebih dahulu dibahas mengenai pengertian penguasaan hak atas tanah, serta jenis-jenis dari penguasaan hak atas tanah yang sesuai dengan konsepsi Hukum Tanah Nasional (“HTN”) yang tersusun berdasarkan hirarkinya.

Pengertian dari Hukum tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, ada yang tertulis ada pula yang tidak tertulis, semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama, yaitu hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan-hubungan hukum kongkret, beraspek publik dan perdata, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem.<sup>1</sup> Melihat pengertian dari hukum tanah itu sendiri maka dapat disimpulkan bahwa HTN adalah hukum tanah yang berlaku di seluruh wilayah Republik Indonesia.

Ketentuan-ketentuan hukum yang tertulis tersebut seperti Undang-undang Dasar 1945 khusus untuk pasal 33 ayat 3, UUPA serta peraturan-peraturan pelaksanaannya dan ketentuan-ketentuan hukum tidak tertulis seperti norma-norma hukum adat.

Hak penguasaan atas tanah itu sendiri berisikan serangkaian wewenang dan kewajiban dan/atau rangkaian larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang di hakinya<sup>2</sup>. Kewenangan, kewajiban, dan larangan

---

<sup>1</sup> Arie S Hutagalung, Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan) cet.2, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia,2002), hal.173.

<sup>2</sup> Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya, cet.8 (Jakarta:Djambatan,1999), hal.30.

untuk diperbuat tersebut merupakan isi dari hak penguasaan atas tanah yang merupakan pembeda antara hak penguasaan atas tanah yang satu dengan hak penguasaan yang lainnya.

Kewenangan tersebut antara lain untuk memakai tanah yang diwakainya tanpa batas waktu, karena sifatnya turun temurun atau dengan adanya batasan waktu, pemakaian tanah berupa menduduki, mengerjakan dan/atau menguasai sebidang tanah dengan mempunyai tanaman atau bangunan di atasnya, dengan tidak dipersoalkan apakah bangunan itu dipergunakan sendiri atau tidak.

Jenis-jenis penguasaan hak atas tanah yang telah disesuaikan dengan konsepsi HTN dan tersusun berdasarkan hirarkinya, yang dimaksud pada awal sub bab ini adalah sebagai berikut:

1. Hak Bangsa Indonesia.
2. Hak Menguasai dari Negara.
3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat.
4. Hak-hak Perorangan atas tanah, yang terdiri dari:
  - a. Hak-hak atas tanah
    - a.1. Primer
      - a.1.1. Hak Milik
      - a.1.2. Hak Guna Bangunan (“HGB”)
      - a.1.3. Hak Guna Usaha (“HGU”)
      - a.1.4. Hak Pakai (“HP”) yang diberikan oleh Negara.
    - a.2. Sekunder
      - a.2.1. HGB.
      - a.2.2. HP yang diberikan oleh pemilik tanah.
      - a.2.3. Hak Sewa.
      - a.2.4. Hak Usaha Bagi Hasil.
      - a.2.5. Hak Gadai.
      - a.2.6. Hak Menumpang.
  - b. Hak atas tanah Wakaf

### 1.1 Hak Bangsa Indonesia.

Penguasaan hak atas tanah yang pertama adalah Hak Bangsa Indonesia, bila dilihat Pasal 1 ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai Bangsa Indonesia, yang penjelasannya dalam penjelasan umum nomor II/1 bahwa ada hubungan hukum antara bangsa Indonesia dengan tanah di seluruh wilayah Indonesia yang disebut hak bangsa Indonesia, maka dapat disimpulkan bahwa tanah di seluruh wilayah Indonesia adalah hak bersama dari bangsa Indonesia dan bersifat abadi, dengan demikian hak Bangsa Indonesia merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dan menjadi sumber bagi hak-hak penguasaan atas tanah lainnya dalam susunan hirarki penguasaan hak atas tanah .

Orang-orang yang termasuk Bangsa Indonesia itu sendiri menurut pasal 2 Undang-undang Nomor 12 tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia, masuk kedalam golongan Warga Negara Indonesia, dimana tidak dibedakan menurut asal keturunannya, jenis kelaminnya dan mereka mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah dan untuk mendapatkan manfaat serta hasilnya baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.<sup>3</sup>

Selain hal tersebut, Hak Bangsa Indonesia juga mempunyai kewenangan untuk mengatur tanah di seluruh wilayah Indonesia, dimana kewenangan ini berdasarkan pasal 2 ayat (1) UUPA ditugaskan kepada Negara yang merupakan organisasi kekuasaan seluruh rakyat, penugasan kewenangan ini merupakan tafsiran otentik dari pengertian “dikuasai oleh Negara” yang terdapat di dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945.

### 1.2. Hak Menguasai Dari Negara.

Susunan penguasaan hak atas tanah yang kedua adalah hak menguasai dari Negara, dimana hal yang mendasari munculnya hak penguasaan tersebut adalah bunyi dari alinea ke-4 pembukaan UUD 1945 yang isinya antara lain bahwa

---

<sup>3</sup> Indonesia, Peraturan Presiden Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Perpres No.36 tahun 2005, Pasal 9 ayat 2.



Bangsa Indonesia membentuk Negara Republik Indonesia untuk melaksanakan tujuan Bangsa Indonesia yang antara lain adalah untuk meningkatkan kesejahteraan umum bagi seluruh rakyat Indonesia. Dimana untuk melaksanakan tujuan Bangsa tersebut, Negara harus mempunyai hubungan hukum dengan tanah di seluruh wilayah Negara agar dapat memimpin dan mengaturnya.

Namun berdasarkan ketentuan Pasal 2 UUPA hak menguasai Negara ini tidak memberikan kewenangan untuk menguasai tanah secara fisik dan menggunakannya seperti hak penguasaan atas tanah lainnya, karena sifatnya semata-mata hanya kewenangan publik. Maka hak menguasai Negara hanya memiliki kewenangan sebagai berikut:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.<sup>4</sup>

Untuk kewenangan yang pertama diantaranya telah dibuatkan Undang-undang Nomor 24 tahun 1992 tentang Penataan Ruang, khusus mengenai tanah dilengkapi dengan Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 36 tahun 1998 tentang Penerbitan dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.

Untuk kewenangan yang kedua khusus mengenai tanah diantaranya dibuatkan Undang-undang Nomor 56 Prp tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian.

Sedangkan untuk kewenangan yang ketiga khusus mengenai tanah diantaranya dibuatkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah.

Semua kewenangan-kewenangan tersebut diatas pelaksanaannya berdasarkan pasal 2 ayat (4) UUPA dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak

---

<sup>4</sup> Indonesia B, op.cit., Ps 2 ayat 2.

bertentangan dengan kepentingan Nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

### 1.3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat

Penguasaan hak atas tanah yang ketiga adalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat, yang pengertiannya dapat dilihat dari isi pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 tahun 1999 tentang pedoman penyelesaian Hak Ulayat masyarakat Hukum Adat, dimana hak ulayat dari masyarakat Hukum Adat serta hak serupa lainnya adalah kewenangan yang menurut Hukum Adat dipunyai oleh masyarakat Hukum Adat tertentu atas wilayah tertentu yang merupakan lingkungan hidup para warganya untuk mengambil manfaat dari sumber daya alam, termasuk tanah dalam wilayah tersebut bagi kelangsungan hidup dan kehidupannya, yang timbul dari hubungan secara lahiriah dan batiniah turun temurun dan tidak terputus antara masyarakat hukum adat tersebut dengan wilayah yang bersangkutan.

Alasan mengapa penguasaan hak atas tanah yang didasarkan menurut hukum adat masih dipertahankan adalah karena hak tersebut masih diakui eksistensinya oleh UUPA dalam pasal 3 namun sepanjang hak tersebut menurut kenyataan masih ada, yang dalam pelaksanaannya tetap memperhatikan ketentuan-ketentuan UUPA dan peraturan perundang-undangan lainnya serta disesuaikan dengan kepentingan Nasional dan Negara yang berdasarkan atas persatuan Bangsa.

### 1.4. Hak-Hak Perorangan Atas Tanah

Hak perorangan atas tanah merupakan hak penguasaan tanah yang terakhir dalam susunan hirarki penguasaan hak atas tanah, dimana hak ini pada dasarnya merupakan suatu hubungan hukum antara orang perorangan atau badan hukum dengan bidang tanah tertentu yang memberikan kewenangan untuk berbuat sesuatu atas tanah yang dihakinya, yang sumbernya secara langsung atau tidak langsung pada Hak Bangsa Indonesia.

Hak ini terbagi-bagi kedalam berbagai bentuk hak penguasaan atas tanah, yang secara garis besar terbagi kedalam tiga bentuk yaitu Hak-hak atas tanah, Hak atas tanah Wakaf dan Hak-hak Jaminan atas tanah.

#### 1.4.1. Hak-Hak Atas Tanah

Bentuk pertama dari hak-hak perorangan atas tanah yaitu hak-hak atas tanah dimana hak ini memberikan kewenangan pemegang hak untuk menguasai, menggunakan dan mengambil manfaat dari suatu bidang tanah tertentu yang di haki.

Hak-hak atas tanah pada dasarnya untuk memenuhi kebutuhan manusia, yang terdiri dari berbagai macam seperti:

- Wisma, yaitu tempat tinggal atau bangunan;
- Karya, yaitu manusia wajib berusaha untuk hidupnya;
- Marga, yaitu sarana perhubungan (transportasi);
- Suka, yaitu tempat transportasi;
- Penyempurnaan yang sesuai dengan Jasmani (Olah Raga), Rohani (Agama), Pendidikan, Kesenian, Lembaga-lembaga Ilmu Pengetahuan, Kuburan.<sup>5</sup>

Hak-hak atas tanah secara garis besar terdiri dari dua bentuk yaitu hak atas tanah yang primer dan hak atas tanah yang sekunder.

##### 1.4.1.1. Hak Atas Tanah Yang Primer.

Bentuk pertama dari hak atas tanah adalah hak atas tanah yang primer yang berisikan hak-hak atas yang diberikan oleh negara.<sup>6</sup> Dan bersumber langsung pada Hak Bangsa Indonesia, dimana hak atas tanah tersebut terbagi-bagi lagi kedalam<sup>7</sup>:

<sup>5</sup> Hutagalung, B. *op. cit.*, hal.125.

<sup>6</sup> Harsono, *op. cit.*, hal.276.

<sup>7</sup> Departemen Agraria, Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Perlimpahan Kewenangan Pemberian Dan Pembatalan Keputusan Peberian Hak Atas Tanah Negara, PMNA/Kepala BPN No.3 Tahun 1999, Psl.1 huruf 1

#### a. Hak Milik

hak yang pertama dalam hak atas tanah yang primer adalah Hak Milik, dimana menurut pasal 20 ayat (1) UUPA hak milik merupakan hak atas tanah yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai seseorang atas tanah, maksud dari terkuat dan terpenuh adalah untuk membedakan dengan hak atas tanah lainnya seperti HGU, HGB dan HP dengan tetap mengingat fungsi sosial atas semua hak atas tanah.<sup>8</sup> Selain itu Hak Milik yang merupakan hak atas tanah yang bersifat individual dan pribadi dimana hak semacam ini mengandung unsur kebersamaan atau unsur kemasyarakatan karena pada dasarnya semua hak atas tanah baik secara langsung maupun tidak langsung bersumber pada hak Bangsa Indonesia yang merupakan hak bersama.<sup>9</sup>

Yang dapat mempunyai Hak Milik menurut pasal 21 ayat (1) UUPA hanya Warga Negara Indonesia sedangkan dalam ayat (2) tertulis bahwa Pemerintah dapat menetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik seperti Bank-bank yang didirikan oleh Negara, perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-undang Nomor 79 tahun 1958 dan Badan-badan Keagamaan.<sup>10</sup>

#### b. Hak Guna Usaha

hak yang kedua dalam hak atas tanah yang primer adalah HGU, yang pengertiannya dapat dilihat dalam pasal 28 ayat (1) UUPA yang mana HGU adalah hak mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan.

Jangka waktu dari hak atas tanah tersebut sebagaimana telah ditentukan dalam pasal 29 UUPA adalah 25 tahun dan 35 tahun namun dapat diperpanjang untuk waktu 25 tahun. Selain jangka waktu tersebut, jika tanahnya masih diperlukan maka jangka waktu tersebut dapat diperbaharui kembali selama 35 tahun. Sedangkan untuk perusahaan dalam rangka penanaman modal jangka

---

<sup>8</sup> Indonesia, *op. cit.*, Psl 6.

<sup>9</sup> Harsono, *op. cit.*, hal 231.

<sup>10</sup> Indonesia. Peraturan Pemerintah Tentang Penunjukan Badan Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah, PP No.38 Tahun 1963, Psl. 1.

waktunya dapat diberikan sekaligus untuk jangka waktu 95 tahun.<sup>11</sup> Yang dapat mempunyai hak atas tanah tersebut menurut UUPA pasal 30 ayat (1) adalah Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum Indonesia.

#### c. Hak Guna Bangunan

Hak atas tanah primer yang ketiga adalah HGB yang pengertiannya dapat dilihat dari Pasal 35 ayat (1) UUPA yaitu adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu yang diberikan oleh UUPA dalam Pasal 35 ayat (1) dan (2) selama 30 tahun dan dapat diperpanjang selama 20 tahun, selain itu jika tanahnya masih diperlukan, jangka waktu tersebut dapat diperbaharui selama 20 tahun. Sedangkan untuk perusahaan dalam rangka penanaman modal, jangka waktunya dapat diberikan sekaligus untuk waktu 80 tahun.<sup>12</sup> Yang dapat mempunyai hak atas tanah tersebut menurut UUPA pasal 36 ayat (1) yaitu Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum Indonesia.

#### d. Hak Pakai

Hak atas tanah primer yang keempat adalah HP, menurut pasal 41 ayat (1) UUPA, HP adalah hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban dalam keputusan pemberian oleh Pejabat yang berwenang untuk memberikan atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolaha. Jangka waktu yang diberikan UUPA adalah 25 tahun dan dapat diperpanjang untuk waktu 20 tahun dan jika masih diperlukan dapat diperbaharui haknya. Sedangkan untuk Perusahaan dalam rangka penanaman modal jangka waktunya dapat diberikan sekaligus 70 tahun.<sup>13</sup> Yang dapat memperoleh HP menurut UUPA pasal 42 ialah Warga Negara Indonesia, Badan Hukum Indonesia, Warga Negara Asing yang

---

<sup>11</sup> Indonesia. Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, PP No.40 tahun 1996, LN No.58, TLN No. 3643, Psl.11.

<sup>12</sup> Ibid., Psl.28.

<sup>13</sup> Ibid., Psl 48

bertempat tinggal di Indonesia, Badan Hukum Asing yang mempunyai kantor perwakilan di Indonesia, Departemen, Lembaga Non Departemen dan Pemerintah Daerah, Badan Keagamaan dan Sosial, Perwakilan Negara Asing dan Perwakilan Badan Internasional.

#### 1.4.1.2 Hak Atas Tanah Sekunder

Hak atas tanah sekunder yaitu hak-hak atas tanah yang diberikan oleh pemilik tanah dan bersumber pada hak pihak lain,<sup>14</sup> hak atas tanah bentuk ini selain terbagi kedalam HGB dan HP juga terbagi ke dalam :

##### a. Hak Sewa

Urutan ketiga dalam susunan hirarki hak penguasaan atas tanah yang sekunder adalah Hak Sewa yang pengertiannya dapat dilihat dalam pasal 44 UUPA dimana hak sewa adalah hak yang memberikan kewenangan untuk menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan pembangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa, pembayaran dapat dilakukan satu kali atau pada waktu tertentu dan dibayar sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan. Yang dapat menjadi pemegang Hak Sewa menurut pasal 45 UUPA adalah Warga Negara Indonesia, Warga Negara Asing yang bertempat tinggal di Indonesia, Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

##### b. Hak Usaha Bagi Hasil

Hak atas tanah sekunder yang keempat adalah Hak Usaha Bagi Hasil, dimana hak ini terjadi berdasarkan perjanjian yang bentuknya telah diatur dalam Undang-undang Nomor 2 tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil. Sedangkan pengertian dari perjanjian bagi hasil itu sendiri adalah perjanjian dengan nama apapun juga yang diadakan antara pemilik pada satu pihak dengan seseorang atau Badan Hukum pada pihak lain yang dalam Undang-undang ini disebut "Penggarap" berdasarkan perjanjian mana penggarap diperkenankan oleh pemilik

---

<sup>14</sup> Harsono, *op. cit.*, hal.276.

tersebut untuk menyelenggarakan usaha pertanian diatas tanah pemilik, dengan pembagian hasilnya antara kedua belah pihak.<sup>15</sup>

#### c. Hak Gadai Atas Tanah

Hak atas tanah sekunder yang kelima adalah Hak Gadai Atas Tanah. Berdasarkan penjelasan umum Undang-undang Nomor 56/Prp tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian Hak Gadai, hak gadai adalah hak dari yang disebut pemegang gadai untuk menggunakan tanah kepunyaan orang lain yang mempunyai utang kepadanya, maka selama utang tersebut belum dibayar lunas, tanah tersebut tetap berada dalam penguasaan pemegang gadai.

Namun bagi pemegang gadai tersebut berlaku ketentuan bahwa Hak Gadai tanah pertanian yang sudah berlangsung 7 tahun atau lebih wajib mengembalikan tanah itu kepada pemiliknya dalam waktu sebulan setelah tanaman yang ada selesai di panen, dengan tidak ada hak untuk menuntut pembayaran uang tebusan.

Sedangkan untuk Hak Gadai yang belum berlangsung 7 tahun, maka pemilik tanahnya berhak untuk memintanya kembali setiap waktu setelah tanaman yang ada selesai dipanen, dengan membayar uang tebusan yang besarnya dihitung menurut rumus sebagai berikut  $(7 + \frac{1}{2})$  – waktu berlangsungnya hak gadai dibagi 7 dikali uang gadai.

#### d. Hak Menumpang

Hak atas tanah yang sekunder dalam urutan enam adalah Hak Menumpang, yang aturannya sama dengan penguasaan hak atas tanah yang ketiga yaitu hak ulayat masyarakat hukum adat dimana pengaturannya didasarkan pada hukum adat setempat, dimana dengan hak menumpang ini diberikan kewenangan kepada seseorang untuk mendirikan dan menempati rumah diatas tanah perkarangan orang lain yang kemungkinan diatas perkarangan tersebut sudah berdiri pemilik tanah atau perkarangan.

---

<sup>15</sup> Indonesia, Undang-undang Tentang Perjanjian Bagi Hasil, UU No.2 Tahun 1960, TLN No.158, Psl 6 huruf c.

#### 1.4.2 Hak Atas Tanah Wakaf

Bentuk kedua dari hak-hak perorangan atas tanah adalah hak atas tanah Wakaf yang pengaturannya didasarkan pada ketentuan pasal 49 UUPA bagian XI yang mengatur hak-hak tanah untuk keperluan suci dan sosial dimana dalam ayat (1) tertulis hak milik atas tanah badan-badan keagamaan dan sosial sepanjang dipergunakan untuk usaha dalam bidang keagamaan dan sosial diakui dan dilindungi, badan-badan tersebut dijamin pula akan memperoleh tanah yang cukup untuk bangunan dan usahanya dalam bidang keagamaan dan sosial. Dalam ayat (2) nya tertulis diantaranya bahwa untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci dapat diberikan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dengan Hak Pakai. Sedangkan perwakafan tanah Hak Milik sendiri dilindungi dan diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 28 tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik.

Dalam Peraturan Pemerintah tersebut yang dimaksud dengan wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta kekayaan yang berupa tanah milik dan melembagakannya untuk selamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran agama islam.<sup>16</sup> Sedangkan menurut pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 41 tahun 2004 tentang Wakaf, Wakaf adalah perbuatan wakif untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah yang fungsinya adalah mengekalkan manfaat benda wakaf sesuai dengan tujuan wakaf.<sup>17</sup>

Maka pengertian dari hak atas tanah wakaf adalah hak penguasaan atas satu bidang tanah yang semula tanah hak milik yang telah diubah menjadi tanah wakaf yang telah dipisahkan dari harta kekayaan dan melembagakannya selamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran hukum agama islam.<sup>18</sup>

<sup>16</sup> Indonesia. Peraturan Pemerintah Tentang Perwakafan Tanah Milik, PP No.28 tahun 1977, LN No. 38 Tahun 1977, TLN 3107, Psl.1 ayat 1.

<sup>17</sup> Ibid., Ps.2.

<sup>18</sup> Harsono, op. cit., hal.329.



## **2. ASAS-ASAS PEROLEHAN HAK ATAS TANAH MENURUT HUKUM TANAH NASIONAL**

Terdapat tiga hal yang harus dipertimbangkan dalam memperoleh hak atas tanah yaitu:

1. Status Hak Atas Tanah
2. Status Pihak Yang memperoleh Hak Atas Tanah
3. Kesiapan dari pemegang Hak Atas Tanah Untuk Melepaskan Tanahnya

### 2.1 Tanah Negara

Apabila status tanah tersebut adalah Tanah Negara, satu-satunya cara untuk memperoleh penguasaan hak atas tanah berdasarkan hukum adalah dengan melakukan permohonan hak atas tanah kepada Negara melalui Pejabat yang berwenang yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara. Proses untuk mendapatkan Hak Atas Tanah ditetapkan dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1993 yang telah diubah dengan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah Negara Dengan Hak Pengelolaan.

### 2.2 Tanah Dengan Hak Perorangan

Apabila tanah yang tersedia adalah tanah dengan hak pribadi atau bukan tanah Negara, dengan suatu hak atas tanah di atasnya maka terdapat empat cara untuk memperoleh penguasaan hak atas tanah. Cara ini pun harus sesuai dengan pihak yang hendak menguasai tanah dan hak atas tanah.

Empat cara tersebut adalah sebagai berikut:

1. Menggunakan tanah yang tersedia berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak atas tanah seperti perjanjian sewa-menyewa. Cara ini biasanya digunakan apabila suatu pihak berkeinginan untuk menggunakan sebidang tanah yang kecil dalam jangka waktu yang pendek (misal 3 – 10 tahun) sehingga tidak diperlukan untuk mempunyai hak atas tanah.

2. Dengan pemindahan hak atas tanah secara langsung seperti jual beli atau dengan tukar menukar tanah. Dalam cara ini status pihak yang hendak menguasai tanah harus menjadi pertimbangan. Hal ini bertujuan untuk menghindari kemungkinan bahwa peralihan hak atas tanah akan menjadi batal demi hukum dan tanah tersebut akan menjadi tanah Negara. Peralihan hak atas tanah secara langsung umum dilakukan dengan transaksi jual beli tanah.
3. Dengan peralihan hak atas tanah secara tidak langsung atau lebih umumnya dikenal dengan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Prosedur ini umumnya digunakan apabila suatu perusahaan / badan hukum hendak menguasai tanah namun perusahaan / badan hukum tersebut tidak memenuhi kategori untuk menjadi pemegang hak atas tanah yang tersedia karena hak atas tanah yang tersedia; misal Hak Milik (termasuk Hak Milik Adat). Suatu peralihan hak atas tanah secara langsung akan membuat transaksi tersebut batal demi hukum, tanah tersebut akan jatuh ke tangan Negara dan semua pembayaran yang diterima oleh pemegang hak atas tanah sebelumnya tidak dapat dituntut untuk dikembalikan ( pasal 26 ayat (2) UUPA). Dalam kasus tersebut dapat dikatakan telah terjadi pelepasan hak atas tanah.
4. **Pencabutan Hak Atas Tanah**  
Cara ini merupakan cara terakhir yang dapat digunakan. Apabila musyawarah antara pihak yang ingin memiliki tanah dengan pemegang hak atas tanah tidak berhasil untuk mencapai kesepakatan . dalam hal tersebut apabila tanah yang diperlukan tersebut akan digunakan untuk kepentingan umum, pihak yang menguasai tanah dapat melakukan pencabutan hak atas tanah tanpa izin dari pemiliknya. Berdasarkan prinsip-prinsip pencabutan hak atas tanah adalah sesuai dengan syarat-syarat berikut sebagaimana diatur dalam Pasal 18 UUPA yaitu:
  - a. Tanah tersebut akan digunakan untuk memenuhi kepentingan umum
  - b. Pencabutan hak atas tanah tersebut harus diikuti dengan ganti rugi yang wajar

- c. Pencabutan hak atas tanah harus dilaksanakan dengan keputusan presiden

Pencabutan hak atas tanah harus diikuti dengan permohonan untuk memperoleh hak atas tanah.

### 2.3 Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Pelepasan hak atas tanah harus dilaksanakan apabila pihak yang memerlukan tanah tersebut tidak memenuhi kategori sebagai pemegang hak atas tanah tersebut, misal pihak yang memerlukan tanah adalah perseroan terbatas dan hak atas tanah tersebut adalah hak milik. Dalam hal tersebut, adalah tidak mungkin untuk peralihan hak dengan jual beli. Pengadaan tanah dilaksanakan dengan peralihan hak atas tanah secara tidak langsung atau umumnya disebut pelepasan hak atas tanah.

Pelepasan hak atas tanah adalah suatu perjanjian yang mana semua pihak yang terdapat didalamnya harus dalam posisi setara. Jumlah ganti rugi dalam pengadaan tanah harus sesuai dengan harga sebidang tanah dengan hak milik apabila tanah tersebut dijual kepada pihak lain (harga pasar). Apabila semua pihak dalam musyawarah pengadaan tanah telah menyetujui bentuk dan jumlah ganti rugi dan pemegang hak atas tanah bersedia untuk mengosongkan tanahnya, pembayaran ganti rugi dapat dilaksanakan dan pada waktu yang sama pemegang hak atas tanah melepaskan tanahnya dengan menandatangani akta pelepasan hak atas tanah (dibuat oleh notaris) atau surat pernyataan pelepasan hak atas tanah (dibuat oleh camat atau kepala kantor pertanahan). Surat atau akta pelepasan hak atas tanah merupakan suatu bukti hukum bahwa pemegang hak atas tanah telah melepaskan haknya menjadi tanah Negara. Setelah proses ini dilaksanakan, pihak yang memerlukan tanah harus membuat suatu permohonan untuk hak atas tanah yang baru yang sesuai dengan tujuan penggunaannya dalam rangka agar dapat menguasai dan menggunakan tanah tersebut sesuai dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Peraturan yang berlaku saat ini untuk pengadaan tanah bagi kepentingan umum adalah Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ("Perpres 36/2005") yang

kemudian di amandemen dengan Peraturan Presiden Nomor 65 tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (“Perpres 65/2006”). Peraturan-peraturan ini membatalkan peraturan sebelumnya, yaitu Keputusan Presiden Nomor 55 tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (“Keppres 55/1993”) dan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 1 tahun 1994 tentang Peraturan Pelaksana Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pendaftaran Tanah (“PMNA 1/1994”). Untuk melengkapi peraturan yang berlaku saat ini diatas, Badan Pertanahan Nasional menerbitkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 2007 tentang Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 65 tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (“Ka.BPN 3/2007”). Peraturan-peraturan tersebut dapat diterapkan sebagai pedoman untuk pengadaan tanah yang bukan untuk kepentingan umum walaupun peraturan-peraturan ini ditujukan untuk pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Terdapat beberapa pengertian yang berhubungan dengan pengadaan tanah berdasarkan Perpres 36/2005 dan Perpres 65/2006 sebagai berikut:

1. Pengadaan Tanah  
Adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah ( Pasal 1 Perpres 65/2006).
2. Pelepasan atau Pembebasan  
Adalah kegiatan untuk melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanahnya dengan memberikan ganti rugi berdasarkan musyawarah mufakat.
3. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum  
Dilakukan oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, dilaksanakan dengan peralihan atau pelepasan hak atas tanah. Apabila pengadaan tanah bagi pembangunan tersebut selain untuk kepentingan umum dapat dilaksanakan dengan cara jual beli, tukar menukar atau cara-cara lain yang disepakati secara suka rela oleh para pihak (Pasal 2 Perpres 65/2006)
4. Kepentingan Umum

Adalah kepentingan untuk sebagian besar lapisan masyarakat. Dilaksanakan oleh Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah yang dimiliki atau akan dimiliki oleh Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah, yaitu:

- a. Jalan Umum, Jalan Tol, Jalan Kereta Api, Saluran Air Bersih atau air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi;
- b. Waduk, bendungan, bendungan irigasi dan bangunan perairan lainnya;
- c. Pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api dan terminal;
- d. Fasilitas keselamatan umum seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar dan lain-lain bencana;
- e. Tempat pembuangan sampah;
- f. Cagar alam dan cagar budaya;
- g. Pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik;  
(Pasal 5 Perpres 65/2006)

5. Musyawarah

Adalah kegiatan yang mengusung proses saling dengar, saling memberi, dan saling menerima pendapat serta keinginan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan masalah lain yang berkaitan dengan kegiatan pengadaan tanah atas dasar suka rela dan kesetaraan antara pihak yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah dengan pihak yang memerlukan tanah (pasal 1 butir 10 Perpres 36/2006)

6. Ganti Rugi

Adalah penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik dan/atau non fisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang ebrakitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial-ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah (pasal 1 butir 11 Perpres 36/2005). Berdasarkan Pasal 13 Perpres 65/2006, bentuk ganti rugi dapat berupa:

- a) Uang dan/atau
- b) Tanah pengganti; dan/atau

- c) Pemukiman kembali; dan/atau
- d) Kombinasi dari dua atau lebih ganti rugi dari a,b,c yang disebut diatas;
- e) Bentuk lain yang disepakati para pihak.

Berdasarkan pasal 15 ayat (1) Perpres 65/2006, dasar jumlah perhitungan ganti rugi adalah:

- a) Nilai Jual Objek Pajak atau nilai pasar dengan memperhitungkan Nilai Jual Objek Pajak tahun berjalan sesuai dengan penghitungan yang dilakukan oleh tim penilai tanah yang ditunjuk oleh Panitia Pengadaan Tanah.
- b) Nilai Jual Bangunan yang dihitung oleh institusi Pemerintah Daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan
- c) Nilai Jual tanaman yang dihitung oleh institusi Pemerintah Daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian

Dalam rangka menetapkan dasar perhitungan ganti rugi, Tim Penilai Tanah ditetapkan oleh Bupati/Walikota (pasal 15 ayat (2) Perpres 65/2006)

### **3. HAK GUNA RUANG ATAS TANAH DAN BAWAH TANAH**

Meningkatnya kegiatan pembangunan fisik di wilayah perkotaan, terutama di wilayah kota-kota besar, yang disertai meningkatnya juga penduduk kota secara alamiah disertai derasnya arus urbanisasi yang memerlukan bertambahnya penyediaan tempat berusaha dan bermukim serta meningkatnya mobilitas yang memerlukan bertambahnya penyediaan sarana transportasi, menyebabkan makin terbatasnya ruang tanah yang tersedia untuk memenuhi kebutuhan masyarakat perkotaan yang beraneka ragam.

Pertumbuhan penduduk telah mengakibatkan meningkatnya tekanan atas pemanfaatan lahan kota yang sudah semakin terbatas kemampuan daya dukungnya. Tekanan yang berlangsung secara terus menerus dan cenderung semakin besar pada gilirannya telah membawa dampak yang lebih bersifat negatif ketimbang positif pada tatanan kota. Kualitas lingkungan hidup manusia semakin merosot, sehingga dikhawatirkan apabila upaya untuk mengatasi, atau paling tidak

untuk mengurangi permasalahan ini tidak dilakukan maka kelangsungan hidup kota yang layak akan terancam.

Menurut Sumber BAPPENAS, dalam dasawarsa ini kegiatan investasi pembangunan di kota-kota besar seperti Jakarta dan/atau Surabaya dan sekitarnya akan lebih tinggi dari jumlah investasi rata-rata nasional. Apabila prediksi ini benar, maka ini berarti tingkat urbanisasi di kota-kota tersebut dan sekitar akan tetap tinggi. Permintaan akan lahan terus meningkat dan lahan akan semakin menjadi sumber daya kota yang kritis, oleh karena luasnya tidak bertambah sedang jumlah penduduk terus meningkat.

Pertumbuhan ekonomi nasional yang secara konstan tetap tinggi dan diperkirakan akan tetap demikian, serta semakin meningkatnya keterkaitan kegiatan ekonomi nasional dengan dunia luar, telah membuat negeri kita semakin terbuka terhadap pengaruh dari luar. Perubahan pola serta gaya hidup masyarakat tak terhindarkan, dan ini membawa pengaruh yang besar tidak saja pada pola peruntukan lahan perkotaan akan tetapi juga pada intensitas memanfaatkannya yang cenderung semakin tinggi. Pola peruntukan lahan semakin menjurus ke arah peruntukan yang bersifat campuran (mixed uses) serta terpadu dan skala proyek pun cenderung semakin besar dan kompleks. Namun disayangkan bahwa sistem prasarana kota yang ada tidak berkembang secara paralel sehingga pembebanan yang berlebihan atas infrastruktur kota ini telah mengakibatkan memburuknya kualitas fungsional kota, seperti kemacetan lalu lintas dan menurunnya efisiensi di dalam pemanfaatan lahan dan dalam komunikasi spasial.

Sudah saatnya kita harus melihat ke potensi sumber daya kota yang lain untuk mengatasi persoalan terbatasnya sumber daya lahan kota. Dua alternatif sumber daya kota perlu dieksplorasi untuk menampung kebutuhan dari kegiatan masyarakat kota yang semakin kompleks sifatnya serta menuntut efisiensi. Alternatif sumber daya kota yang dimaksud adalah ruang udara (air right) dan ruang bawah tanah (underground right). Pemanfaatan kedua alternatif sumber daya kota ini bukan merupakan fenomena baru terutama bagi kota-kota dunia yang berkepadatan penduduk cukup tinggi. Pada dasarnya pemanfaatan kedua sumber daya berkaitan dengan sistem sirkulasi dan transportasi yang menuntut efisiensi

serta kebebasan gerak yang cukup tinggi yang sulit untuk diadakan di permukaan tanah yang sudah penuh sesak dengan bangunan sarana dan prasarana kota.

Kota-kota besar di Amerika, Eropa dan Jepang telah menerapkan sistem transportasi bawah tanah (subways) sejak lama. Kota New York bahkan telah memulainya sejak akhir abad ke-20, dan Jepang telah mempelopori dan memadukan sistem transportasi bawah tanah ini dengan sistem jaringan sirkulasi pejalan kaki bawah tanah yang menghubungkan stasiun-stasiun kereta bawah tanah dengan bangunan-bangunan di sekitar. Jaringan ini juga menghubungkan antara satu gedung dengan gedung lainnya dan lalu lintas manusia yang tinggi ini pada gilirannya telah mendorong tumbuhnya kegiatan komersial (retail) di sepanjang kiri-kanan jalur pejalan kaki ini. Fasilitas komersial bawah tanah dalam dasawarsa terakhir semakin berkembang menjadi lebih kompleks dan telah memberi wadah bagi tumbuh dan berkembangnya organisasi sosial masyarakat yang berpijak pada sistem transit. Konsep Transit Oriented Development (TOD) kemudian berkembang atas dasar fenomena keterkaitan antara sistem transportasi massal dan pusat kegiatan yang bersifat campuran, yang dalam penerapannya banyak memanfaatkan potensi ruang bawah tanah.

Ruang bawah tanah masih merupakan sumber daya kota yang belum dimanfaatkan secara baik. Potensinya sebagai alternatif sumber daya kota untuk pemecahan berbagai masalah perkotaan cukup besar; pengalaman empiris dari banyak negara telah membuktikan kebenaran dari hipotesa ini. Namun demikian berbagai permasalahan baik teknis, administratif dan lingkungan masih merupakan isu sentral didalam perencanaan maupun perancangan yang memerlukan solusi-solusi yang kreatif serta inovatif.

Sehubungan dengan itu timbul pertanyaan, sejauh mana lembaga hak-hak atas tanah yang disediakan oleh Hukum Tanah Nasional (“HTN”) kita sekarang ini, yang bersumber pokok pada UUPA masih mampu mengakomodasi berbagai bentuk bangunan, yang karena terbatasnya ruang tanah yang tersedia, ditunjang oleh bertambah majunya teknologi, menggunakan ruang diatas tanah dan ruang dalam tubuh bumi dibawahnya.

Hak-hak atas tanah yang tersedia untuk penggunaan tanah di wilayah perkotaan adalah Hak Milik, HGB dan Hak Pakai HP, sebagai hak-hak yang



primer, artinya diberikan langsung oleh Negara atau Pemerintah. Selain itu tersedia hak-hak sekunder, yang dapat diberikan oleh pemilik tanah dengan HGB, HP atau sewa untuk bangunan. hak-hak tersebut memberikan kewenangan kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah yang di hakinya sebagai tempat untuk membangun sesuatu.

Sehubungan dengan diperlukannya ruang diatas tanah dan tubuh bumi dibawahnya sebagai tempat membangun sesuatu, perlu kita ketahui seluas mana kewenangan pihak yang berhak atas suatu bidang tanah menggunakan haknya untuk memakai tanah yang di hakinya. Menurut ketentuan Pasal 4 UUPA tanah adalah permukaan bumi. Maka hak atas tanah hanya hak atas permukaan bumi tertentu yang terbatas tidak meliputi ruang diatasnya dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Tetapi biarpun yang di hakinya itu hanya permukaan buminya saja, pemegang hak atas tanah mempunyai kewenangan (berhak) untuk menggunakan juga ruang yang ada diatas dan tubuh bumi yang berada di bawah tanah yang mempunyainya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan menggunakan air tanah yang bersangkutan.

Selain itu HTN kita menggunakan apa yang disebut asas pemisahan horizontal, antara tanah dan bangunan yang ada diatasnya. Bangunan yang ada diatas suatu bidang tanah, tidak dengan sendirinya, menurut hukum, milik pemegang hak atas tanahnya. pemilik adalah siapa yang membangunnya. Maka biarpun umumnya pemilik bangunan adalah pemegang hak atas tanahnya, tetapi mungkin juga pemiliknya berbeda, yaitu pihak yang membangunnya atas persetujuan pemegang hak atas tanahnya, atas dasar HGB atau HP sekunder atau atas dasar sewa.

Menurut Alm. Prof. Boedi Harsono, hukum kita menggunakan asas pemisahan horizontal, antara tanah dan bangunan yang di atasnya. Berbeda dengan asas *accessie*, bangunan yang ada di atas tanah, bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Hukumnya pun berbeda. Umumnya bangunan itu adalah yang mempunyai tanah, tetapi juga bisa milik pihak lain. Dalam hal yang demikian keberadaan bangunan tersebut harus ada landasan haknya.<sup>19</sup> Hal itu mendapat penegasan dalam pasal 6 Undang-undang Nomor 4 tahun 1992 tentang

---

<sup>19</sup> Harsono, *op. cit.*, hal.333

Perumahan dan Pemukiman. Untuk itu disediakan oleh Hukum Tanah kita hak-hak atas tanah sekunder yang disebut diatas, yaitu HGB, Hak Pakai dan Hak Sewa untuk Bangunan, yang diberikan oleh pemilik yang bersangkutan.

Masih menurut Alm.Prof.Boedi Harsono, bagian dalam tubuh bumi di bawah permukaan bumi dan bangunan dalam ruang di atas tanah yang merupakan bagian dari bangunan induk yang berada di atas tanah masih dapat terakomodasikan oleh hak-hak atas tanah yang ada, demikian pula dengan bangunan dalam ruang di atas tanah yang bukan merupakan bagian dari bangunan induk, keadaan bangunan-bangunan demikian itu pun dapat terakomodasi oleh hak-hak atas tanah yang tersedia. Keberadaannya pasti ada hubungan fisik dengan permukaan bumi di bawahnya, yang dikuasai dengan salah satu hak atas tanah yang ada.<sup>20</sup> Berbeda dengan apa yang dikemukakan diatas, bangunan yang keberadaannya dan penguasaannya belum terakomodasikan yaitu bangunan-bangunan yang memerlukan ruang di dalam tubuh bumi, yang secara fisik tidak ada kaitannya dengan bangunan yang berada di permukaan bumi diatasnya. Misalnya bangunan untuk kegiatan usaha pertokoan, restoran, stasiun dan jalan kereta api bawah tanah dan lain-lainnya. Untuk masuk dan keluar ruang 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 UUPA, yang utamanya mengenai penggunaan permukaan bumi, tidak mungkin di tafsirkan mencakup juga keberadaan dan penguasaan bangunan-bangunan bawah di bawah tanah yang dimaksudkan.<sup>21</sup>

Sehubungan dengan itu untuk mengakomodasikan keberadaan dan penguasaannya, Alm.Prof. Boedi Harsono berpendapat bahwa diperlukan lembaga hak baru yang kiranya dapat diberi nama “**Hak Guna Ruang Bawah Tanah**”.

Senada dengan Alm.Prof.Boedi Harsono, Prof. Arie Sukanti Hutagalung, S.H.,M.LI. juga berpendapat bahwa pengaturan hak baru tersebut memerlukan suatu peraturan perundang-undangan dalam bentuk Undang-undang. Diperlukan pengaturan dengan undang-undang, karena bangunan yang bersangkutan dapat berbentuk sebagai rumah susun, yang terdiri atas bagian-bagian yang dapat

---

<sup>20</sup> Harsono, *op. cit.*, hal.334

<sup>21</sup> Harsono, *op. cit.*, hal.356

dimiliki secara individual dan terpisah satu dengan yang lainnya, dengan bagian-bagian lain menjadi milik bersama. Ada kewajiban-kewajiban dan pembatasan-pembatasan mengenai kewenangan para pemegang haknya dan para pemegang hak atas tanah di atasnya, yang pengaturannya memerlukan undang-undang. Maka selain memberikan kepastian hukum bagi pemegang haknya dan pihak-pihak lain yang kepentingannya bisa terpengaruhi oleh adanya bangunan tersebut, diperlukan juga suatu Undang-undang yang akan memungkinkan hak tersebut dijadikan jaminan utang dengan dibebani dengan suatu jaminan hak kebendaan. Pihak Badan Pertanahan Nasional mengusulkan pendapat bahwa sehubungan dengan kesamaan bentuk dari HGRBT tersebut dengan sistem serta konsep Rumah Susun, maka diusulkan untuk sementara waktu selama lembaga HGRBT belum lahir dan belum memiliki pengaturan yang jelas, agar dapat digunakan aturan dalam Undang-undang Rumah Susun, hanya saja bangunan yang didirikan bukan dalam bentuk keatas melainkan ke bawah.

Berbeda dengan pendapat dua profesor diatas, prof.Dr.Maria S.W. Sumardjono, SH.MCL.MPA berpendapat bahwa pasal 4 UUPA tersebut sudah dapat mengakomodasi pemberian hak terhadap ruang bawah tanah melalui cara berpikir analogi dan interpretasi ekstensif.<sup>22</sup> Sampai saat ini yang sudah diatur adalah lembaga hak atas tanah yang meliputi permukaan bumi dengan ruang di bawahnya serta di atasnya sekedar diperlukan. Di luar strata itu, konsisten dengan hak mengasai negara, maka ruang di bawah tanah dan ruang udara adalah hak negara. Menurut beliau lagi, secara analogi negara dapat memberikan sesuatu hak di ruang bawah tanah dan ruang udara. Dengan demikian pasal 4 UUPA dapat diperluas cakupan berlakunya meliputi ruang di bawah tanah dan ruang udara. Dengan perkataan lain, lembaga hak baru belum perlu dibentuk.

Menggunakan ruang bawah tanah untuk keperluan yang merupakan bagian peruntukan bangunan yang ada diatas permukaan bumi di atasnya, sudah banyak contohnya di kota kota besar di Indonesia. Bagian-bagian bangunan yang di sebut *basement* itu ada yang digunakan untuk tempat parkir mobil, atau bisa juga untuk tempat berusaha seperti *supermarket*, pertokoan, perkantoran, restoran dan lain-

---

<sup>22</sup> Sumardjono, Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi. (Jakarta : Kompas,2007) hal.73.

lain. Membangun bagian-bagian bangunan dengan menggunakan ruang bawah tanah itu, termasuk dalam lingkup kewenangan yang bersumber pada hak-hak atas tanah yang ada, tidak memerlukan lembaga yang khusus.

Di banyak Negara sudah dijumpai penggunaan ruang bawah tanah yang secara fisik atau fungsional tidak ada hubungannya dengan penggunaan tanah di atasnya. Kita ketahui adanya jalan kereta api bawah tanah di kota-kota besar. Juga adanya pusat-pusat pertokoan dan kegiatan usaha lainnya di bawah tanah yang tidak ada hubungannya dengan penggunaan tanah di atasnya. Hubungannya dengan tanah terbatas pada tempat keluar masuk ruang bawah tanah yang tersedia. Struktur utama bangunannya ada di ruang bawah tanahnya.

Penggunaan ruang bawah tanah demikian itu tidak termasuk dalam lingkup kewenangan yang bersumber pada hak-hak atas tanah yang ada dalam HTN kita sekarang ini. Maka diperlukan tersedianya lembaga khusus yang direncanakan untuk diberi nama HGRBT, yang akan diatur dalam peraturan perundang-undangan dalam bentuk Undang-undang. Hak tersebut bersumber pada hak menguasai dari Negara dalam pasal 33 ayat (3) UUD 1945, yang menyatakan bahwa : *“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”*

Pengertian “Bumi” itu bukannya hanya meliputi permukaan bumi yang disebut “Tanah” (*Land*), dan “tubuh bumi” (*soil*) melainkan juga ruang di bawah tanah yang dapat digunakan dalam memenuhi kebutuhan rakyat untuk mencapai sebesar-besar kemakmurannya.

Diperlukan bentuk undang-undang dalam menjamin kepastian hukum dan memberikan perlindungan hukum bagi pemegang haknya sendiri, maupun pihak lain yang ikut menggunakan bagian-bagian ruang yang tersedia. Juga karena bagi keamanan penggunaan ruang bawah tanah itu serta keamanan penggunaan tanah di atasnya. Diperlukan pembatasan kewenangan dan pembebanan kewajiban, baik bagi pemegang haknya dalam hubungannya dengan pihak yang menggunakan tanah di atasnya, maupun bagi pemegang hak atas tanah di atasnya dalam hubungannya dengan pemegang HGRBT yang bersangkutan.

## 4. TINJAUAN UMUM HUKUM JAMINAN

### 4.1. Pengertian

Rumusan atau definisi yang tegas tentang jaminan dalam Kitab Undang-undang tidak ditemukan. Di berbagai literatur digunakan istilah “*zekerheid*” untuk jaminan dan “*zekerheidsrecht*” untuk hukum jaminan atau hak jaminan, tergantung pada bunyi atau maksud kalimat yang bersangkutan; sebab *recht* dalam bahasa Belanda dapat berarti hukum, hak atau keadilan, sedangkan hukum menurut bahasa Inggris adalah *law* dan hak berarti *right*.<sup>23</sup> Namun jika disimak, istilah hukum jaminan ternyata mempunyai makna yang lebih luas dan umum serta bersifat mengatur dibandingkan dengan hak jaminan seperti halnya hukum kebendaan yang mempunyai ruang lingkup yang lebih luas dan mempunyai sifat mengatur dari pada hak kebendaan.

Petunjuk yang dapat dipakai untuk menentukan rumusan jaminan adalah pasal 1311 dan 1132 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (“KUH Perdata”) yang mensyaratkan bahwa tanpa diperjanjikanpun seluruh harta kekayaan debitur merupakan jaminan bagi pelunasan hutangnya. Beberapa perumusan atau definisi tentang jaminan dan hukum jaminan dikemukakan beberapa pakar hukum sebagai berikut:

- Mariam Darus Badruzaman merumuskan jaminan sebagai suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan.<sup>24</sup>
- Thomas Suyatno, ahli perbankan menyatakan bahwa jaminan adalah penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung pembayaran kembali suatu utang.<sup>25</sup>
- J. Satrio berpendapat bahwa hukum jaminan adalah peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan piutang seorang kreditur terhadap seorang debitur.<sup>26</sup>

<sup>23</sup> Frieda Husni Hasbullah, Hukum Kebendaan Perdata- Hak Hak Yang Memberi Jaminan Jilid II. (Jakarta : Ind, Hil-Co, 2002), hal.5.

<sup>24</sup> Mariam Darus Badruzaman, Permasalahan Hukum Hak Jaminan, Hukum Bisnis (Volume 11, 2000), hal.12.

<sup>25</sup> Thomas Suyatno, Dasar Dasar Perkreditan, (Jakarta: PT. Gramedia, 1989), hal. 70.

- Hartono Hadisaputro menyatakan Jaminan adalah sesuatu yang diberikan debitur kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.<sup>27</sup>

#### 4.2. Sifat Perjanjian Jaminan

Perjanjian Jaminan mempunyai sifat *accessoir* yaitu perjanjian tambahan yang tergantung pada perjanjian pokoknya. Perjanjian pokok adalah perjanjian pinjam meminjam atau Utang piutang yang diikuti dengan perjanjian tambahan sebagai jaminan. Perjanjian tambahan tersebut dimaksudkan agar keamanan kreditur lebih terjamin dan bentuknya dapat berupa jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan.

Sifat *accessoir* dari hak jaminan dapat menimbulkan akibat hukum sebagai berikut:

- a. Adanya dan hapusnya perjanjian tambahan tergantung pada perjanjian pokok.
- b. Jika perjanjian pokok batal maka perjanjian tambahan juga batal.
- c. Jika perjanjian pokok beralih maka perjanjian tambahan juga beralih.
- d. Jika perjanjian pokok beralih karena *cessie*, *subrogatie* maka perjanjian tambahan juga beralih tanpa penyerahan khusus.

#### 4.3. Macam-Macam Jaminan

Jaminan dapat dibedakan dalam Jaminan Umum dan Jaminan Khusus. Pasal 1131 KUH Perdata mencerminkan suatu jaminan umum, sedangkan Pasal 1132 KUH Perdata disamping sebagai kelanjutan dan penyempurnaan pasal 1131 yang menegaskan persamaan kedudukan para kreditur, juga memungkinkan diadakannya suatu jaminan khusus apabila diantara para kreditur ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan dan hal ini dapat terjadi karena ketentuan-ketentuan Undang-undang maupun karena diperjanjikan.

---

<sup>26</sup> J. Satrio, Hukum Jaminan. Hak Hak Jaminan Kebendaan, (Bandung : PT.Citra Aditya Bakti, 1991), hal.3.

<sup>27</sup> Hartono Hadisaputro, Pokok Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan. (Yogyakarta: Liberty, 1984), hal.50

#### 4.3.1 Jaminan Umum

Pasal 1131 KUH Perdata menyatakan bahwa:

“ Segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”

Sedangkan pasal 1132 KUH Perdata menyatakan sebagai berikut:

“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”

Dari definisi-definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa jaminan umum adalah jaminan yang diberikan bagi kepentingan semua kreditur dan menyangkut semua harta kekayaan debitur. Hal ini berarti benda jaminan tidak diperuntukan bagi kreditur tertentu dan dari hasil penjualannya dibagi diantara kreditur seimbang dengan piutang piutangnya masing-masing.

Jadi apabila terdapat lebih dari satu kreditur dan hasil penjualan harta benda debitur cukup untuk menurupi utang-utangnya kepada kreditur, maka mana yang harus didahulukan dalam pembayarannya diantara para kreditur tidaklah penting karena walaupun semua kreditur sama atau seimbang (*concruent*) kedudukannya, masing-masing akan mendapatkan bagiannya sesuai dengan piutang-piutangnya.

Adanya beberapa kreditur baru menimbulkan masalah jika hasil penjualan harta kekayaan debitur tidak cukup untuk melunasi utang-utangnya;

Dari uraian tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa jaminan umum mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:

- a. Para kreditur mempunyai kedudukan yang sama atau seimbang, artinya tidak ada yang lebih didahulukan dalam pemenuhan piutangnya dan disebut sebagai kreditur yang konkrue.

- b. Ditinjau dari sudut haknya, para kreditur konkruen mempunyai hak yang bersifat perorangan, yaitu hak yang hanya dapat dipertahankan terhadap orang tertentu.
- c. Jaminan umum timbul karena undang-undang, artinya antara para pihak tidak diperjanjikan terlebih dahulu, dengan demikian para kreditur konkruen secara bersama-sama memperoleh jaminan umumberdasarkan undang-undang.

#### 4.3.2 Jaminan Khusus

Untuk mengatasi kelemahan-kelemahan yang ada pada Jaminan Umum, undang-undang memungkinkan diadakannya Jaminan Khusus. Hal ini tersirat dari Pasal 1132 KUH Perdata dalam kalimat; “..... kecuali diantara para kreditur ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”. Dengan demikian pasal 1132 mempunyai sifat yang mengatur / mengisi / melengkapi (*aanvullendrecht*) karena para pihak diberikan kesempatan untuk membuat perjanjian yang menyimpang. Dengan kata lain ada kreditur yang diberikan kedudukan yang lebih didahulukan dalam pelunasan utangnya dibanding kreditur-kreditur lainnya. Kemudian pasal 1133 KUH Perdata memberikan pernyataan yang lebih tegas lagi yaitu; “ Hak untuk didahulukan diantara orang-orang berpiutang terbit dari hak istimewa, dari gadai dan dari hipotik.”

Oleh karena itu alasan untuk didahulukan dapat terjadi karena ketentuan Undang-undang, dapat juga terjadi karena diperjanjikan antara debitur dan kreditur.

Berdasarkan ketentuan undang-undang misalnya, yang diatur dalam pasal 1134 KUH Perdata tentang utang piutang yang didahulukan (*bevoorrechte schulden*) yaitu Privilege, sedangkan yang terjadi karena perjanjian dapat dilakukan dengan dua cara yaitu pertama, kreditur dapat meminta benda-benda tertentu milik debitur untuk dijadikan sebagai jaminan utang atau yang kedua, kreditur meminta bantuan pihak ketiga untuk menggantikan kedudukan debitur membayar utang-utang debitur kepada kreditur apabila debitur lalai membayar utangnya atau wanprestasi. Menjaminkan dengan cara-cara tersebut diatas dikenal dengan Jaminan Kebendaan dan Perorangan. Jaminan kebendaan dapat dilakukan



melalui gadai, fidusia, hipotik dan hak tanggungan, sedangkan Jaminan Perorangan dapat dilakukan melalui perjanjian penanggungan misalnya *brogocht*, garansi dan lain-lain.

#### 4.3.2.1 Jaminan Perorangan (*Persoonlijke Zekerheidsrechten / Personal Guaranty*)

Menurut Subekti, jaminan perorangan adalah suatu perjanjian antara seorang berpiutang atau kreditur dengan seorang ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban si berhutang atau debitur.<sup>28</sup>

Dengan demikian jaminan perorangan merupakan jaminan yang menimbulkan hubungan langsung dengan orang tertentu atau pihak ketiga artinya tidak memberikan hak untuk didahulukan pada benda-benda tertentu, karena harta kekayaan pihak ketiga tersebut hanyalah merupakan jaminan bagi terselenggaranya suatu perikatan seperti *borgtocht*.

Penanggungan menurut pasal 1820 KUH Perdata adalah:

“ Suatu perjanjian dengan mana seorang pihak ketiga guna kepentingan si berhutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si berhutang manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya”

Selanjutnya pada pasal 1822 KUH Perdata menyatakan:

“ 1) seorang penanggung tidak dapat mengikatkan diri untuk lebih maupun dengan syarat-syarat yang lebih berat daripada perikatan si berhutang.

2) Adapun penanggungan boleh diadakan untuk hanya sebagian saja dari utangnya atau dengan syarat-syarat yang kurang. Jika penanggungan diadakan untuk lebih dari utangnya atau dengan syarat-syarat yang lebih berat, maka perikatan itu tidak sama sekali batal melainkan ia adalah hanya untuk apa yang diliputi oleh perikatan pokoknya”

Dengan demikian untuk jumlah yang kurang maka perikatan dapat dilangsungkan; sedangkan apabila lebih besar dari jumlah yang ditentukan maka tidak mengakibatkan batalnya perikatan karena perikatan itu tetap sah, hanya saja terbatas pada jumlah yang telah disyaratkan dalam perikatan pokok. Jika debitur

<sup>28</sup> Subekti, Jaminan Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia, (Bandung: PT. Citra Adya Bakti, 1989) hal.15.

wanprestasi, maka kewajiban memenuhi prestasi dari si penanggung dicantumkan dalam perjanjian tambahannya bukan dalam perjanjian pokok, sebab tujuan dan isi penanggungan adalah memberikan jaminan pokok, artinya adanya penanggungan tergantung pada perjanjian pokoknya.

Pada dasarnya perjanjian penanggungan adalah perjanjian yang bersifat *accessoir*. Jadi apabila perjanjian pokoknya batal, maka perjanjian penanggungannya juga batal.

Tetapi terhadap sifat *accessoir* ini KUH Perdata memungkinkan adanya pengecualian. Hal ini tercantum dalam pasal 1821 KUH Perdata yang menyatakan:

- “ 1) Tiada penanggungan jika tidak ada suatu perikatan pokok yang sah;
- 2) Namun dapatlah seseorang memajukan diri sebagai penanggung untuk suatu perikatan, biarpun perikatan itu dapat dibatalkan dengan suatu tangkisan yang hanya mengenai dirinya pribadi si berutang, misalnya dalam hal kebelum dewasaan”

Disamping perjanjian penanggungan, contoh lain dari jaminan perorangan adalah Perjanjian Garansi. Perjanjian Garansi tercantum dalam pasal 1316 KUH Perdata yang berbunyi:

- “ Meskipun demikian adalah diperbolehkan untuk menanggung atau menjamin seorang pihak ketiga, dengan menjanjikan bahwa orang ini akan berbuat sesuatu dengan tidak mengurangi tuntutan pembayaran ganti rugi terhadap siapa yang telah menanggung pihak ketiga itu atau yang telah berjanji, untuk menyuruh pihak ketiga tersebut menguatkan sesuatu, jika pihak ini menolak memenuhi perikatannya”.

Dengan demikian berdasarkan definisi tersebut seperti halnya dalam Perjanjian Penjaminan, dalam Perjanjian Garansi juga terdapat seorang pihak ketiga yang berkewajiban memenuhi prestasi. Tetapi dalam Perjanjian Penanggungan jika debitur wanprestasi maka kewajiban si penanggung untuk memenuhi prestasi tercantum dalam perjanjian pokok yang berdiri sendiri yang antara lain menetapkan bahwa seseorang berjanji untuk menanggung kerugian

yang di derita pihak lawannya jika pihak ketiga tidak memenuhinya; sedangkan dalam Perjanjian Garansi tercantum dalam perjanjian tambahan.

Perjanjian lain yang juga sejenis dengan perjanjian Penanggungan adalah Perjanjian Tanggung-Menanggung atau Tanggung renteng (*hoofdelijk*) yang menentukan bahwa para debitur masing-masing bertanggung jawab dalam memenuhi seluruh prestasi yang berarti masing-masing debitur dapat ditagih untuk seluruh prestasi seperti berupa kewajiban seorang penanggung dalam Perjanjian Penanggungan.

Perbedaannya adalah jika pada Perjanjian Penanggungan, perjanjian bersifat *accessoir*, dan si penanggung berhak untuk membagi hutang, maka dalam tanggung-menanggung perjanjiannya merupakan perjanjian pokok dan berdiri sendiri demikian juga debitur tidak berhak membagi utang.

Berdasarkan uraian tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa ciri-ciri Jaminan Perorangan adalah:

- a) Mempunyai hubungan langsung dengan orang tertentu;
- b) Hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu;
- c) Seluruh harta kekayaan debitur menjadi jaminan pelunasan utang seperti *borgtocht*;
- d) Menimbulkan hak perseorangan yang mengandung asas kesamaan atau keseimbangan artinya tidak membedakan mana piutang yang terjadi lebih dahulu dan mana piutang yang terjadi kemudian. Dengan demikian tidak mengindahkan urutan terjadinya karena semua kreditur mempunyai kedudukan yang sama terhadap harta kekayaan debitur.
- e) Jika suatu saat terjadi kepailitan, maka hasil penjualan dari benda-benda jaminan dibagi diantara para kreditur seimbang dengan besarnya piutang masing-masing (pasal 1136 KUH Perdata).

#### 4.3.2.2 Jaminan Kebendaan (*Zakelijke – Zekerheidsrechten*)

Jaminan Kebendaan ialah jaminan yang memberikan kepada kreditur atas suatu kebendaan milik debitur hak untuk memanfaatkan benda tersebut jika debitur melakukan wanprestasi.

Benda milik debitur yang dijaminakan dapat berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak.

Untuk benda bergerak dapat dijaminakan dengan gadai dan fidusia, sedangkan untuk benda tidak bergerak setelah berlakunya UUHT hanya dapat dibebankan dengan Hipotik atas kapal laut dengan bobot 20 M3 dan pesawat terbang serta helikopter.

Sedangkan untuk tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dapat dibebankan dengan Hak Tanggungan.

Jika debitur melakukan wanprestasi maka dalam jaminan kebendaan kreditur mempunyai hak didahulukan dalam pemenuhan piutangnya diantara kreditur-kreditur lainnya dari hasil penjualan harta benda milik debitur. Dengan demikian jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri yang berebda dari jaminan perorangan.

Ciri-ciri yang dimaksud adalah sebagai berikut:

- a) Merupakan hak mutlak (absolut) atas suatu benda.
- b) Kreditur mempunyai hubungan langsung dengan benda-benda tertentu milik kreditur.
- c) Dapat dipertahankan terhadap tuntutan oleh siapapun.
- d) Selalu mengikuti bendanya ditangan siapa benda itu berada (*droit de suite*).
- e) Mengandung asas prioritas, yaitu hak kebendaan yang lebih dulu terjadi akan lebih diutamakan daripada yang terjadi kemudian (*droit de preference*).
- f) Dapat dialihkan seperti Hipotik.
- g) Bersifat perjanjian tambahan (*accessoir*)

Jika dibandingkan antara Jaminan Umum dengan Jaminan Khusus, maka dalam praktek perbankan ternyata jaminan khusus lebih disukai.

Secara umum jika ditinjau dari sudut tujuan dan manfaat atau kegunaan jaminan, maka jaminan khusus mempunyai tujuan tertentu dan memberikan manfaat khusus baik bagi debitur maupun bagi kreditur antara lain yaitu:

1. Jaminan khusus dapat menjamin terwujudnya perjanjian pokok atau perjanjian utang piutang.
2. Jaminan khusus melindungi kreditur dari kerugian jika debitur wanprestasi.
3. Menjamin agar kreditur mendapatkan pelunasan dari benda-benda yang dijaminkan.
4. Merupakan suatu dorongan bagi debitur agar sungguh-sungguh menjalankan usahanya atas biaya yang diberikan debitur.
5. Menjamin agar debitur melaksanakan prestasi yang diperjanjikan sehingga dengan sendirinya dapat menjamin bahwa utang-utang debitur dapat dibayar lunas.
6. Menjamin debitur berperan serta dalam transaksi yang dibiayai pihak kreditur.

### **4.3.3 Bentuk-Bentuk Jaminan Kebendaan**

#### **4.3.3.1 Gadai**

Gadai diatur dalam Bab XX Buku II KUH Perdata pasal 1150 sampai dengan pasal 1160.

Karena benda-benda yang digadaikan menyangkut benda-benda bergerak, maka ketentuan pasal-pasal tersebut dinyatakan masih berlaku.

Apa yang dimaksud dengan gadai, Pasal 1150 KUH Perdata merumuskan sebagai berikut:

“Gadai merupakan suatu hak yang diperoleh berpiutang atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seorang berutang atau orang lain atas namanya, dan yang memberikan kekuasaan kepada si berpiutang itu untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan dari pada orang-orang berpiutang lainnya, kecuali haruslah didahulukan biaya untuk melelang barang serta biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan barang yang digadaikan tersebut.”

Berdasarkan rumusan tersebut maka gadai pada dasarnya adalah suatu hak kebendaan atas benda bergerak milik orang lain dan bertujuan tidak untuk

memberi kenikmatan atas benda tersebut melainkan untuk memberi jaminan bagi pelunasan utang orang yang memberikan jaminan tersebut. Gadai memberikan hak untuk didahulukan dalam pelunasan utang bagi kreditur tertentu serta memberi wewenang bagi si kreditur untuk menjual sendiri benda gadai.

Timbulnya hak gadai pertama-tama adalah karena diperjanjikan. Perjanjian tersebut memang dimungkinkan berdasarkan ketentuan pasal 1132 KUH Perdata dan dipertegas dalam Pasal 1133 KUH Perdata yang menyatakan bahwa hak untuk didahulukan diantara orang-orang berpiutang terbit dari hak-hak istimewa, hak gadai dan hak hipotik.

Yang penting dalam perjanjian gadai adalah bahwa benda yang dijadikan jaminan haruslah dilepaskan dari kekuasaan si pemberi gadai dan diserahkan kepada penerima gadai, hal ini disebut *inbezitstelling*.

Hak gadai memiliki sifat kebendaan pada umumnya yaitu hak absolut, *droit de suite*, *droit de preference*, hak menggugat dan lain-lain. Disamping sifat umum kebendaan, hak gadai memiliki sifat khusus, antara lain sebagai berikut:

1. *Accessoir*, yaitu berlakunya hak gadai tergantung pada ada atau tidaknya perjanjian pokok atau utang piutang, artinya jika perjanjian utang piutang sah maka perjanjian gadai sebagai perjanjian tambahan juga sah, dan sebaliknya jika perjanjian utang piutang tidak sah maka perjanjian gadai juga tidak sah. Dengan demikian jika perjanjian utang piutang beralih, maka hak gadai otomatis juga beralih; tetapi sebaliknya, hak gadai tak dapat dipindahkan tanpa berpindahnya perjanjian utang piutang. Dan jika karena satu alasan tertentu perjanjian gadai batal, maka perjanjian utang piutang masi tetap berlaku asal dibuat secara sah.
2. Berdasarkan ketentuan pasal 1160 KUH Perdata, barang gadai tidak dapat di bagi-bagi, sekalipun utangnya diantara para waris si berutang atau diantara para waris si berpiutang dapat di bagi-bagi. Dengan demikian gadai meliputi seluruh benda sebagai satu kesatuan; artinya sebagian hak gadai tidak menjadi hapus dengan dibayarnya sebagian utang.
3. Barang yang digadaikan merupakan jaminan bagi pembayaran kembali utang debitur kepada kreditur. Jadi barang jaminan tidak boleh dipakai,

dinikmati apalagi dimiliki; kreditur hanya berkedudukan sebagai holder bukan *burgerlijk bezitter*.

4. Barang gadai berada dalam kekuasaan kreditur atau penerima gadai sebagai akibat adanya syarat *inbezitstelling*. Syarat *inbezitstelling* yang dimaksud dapat disimpulkan dari ketentuan pasal 1150 dan 1152 KUH Perdata dan merupakan syarat utama untuk sahnya perjanjian gadai.

Hak gadai hapus dengan hapusnya perikatan pokok yaitu perjanjian utang piutang sehubungan telah dibayarnya utang pokok ditambah bunga dan biaya lainnya seperti biaya pemeliharaan gadai, selain itu hak gadai juga hapus jika benda gadai lepas atau tidak lagi berada dalam kekuasaan pemegang gadai.

#### 4.3.3.2 Fidusia

Fidusia merupakan salah satu lembaga jaminan yang dulu pernah hanya dapat dijamin atas benda-benda bergerak seperti halnya pada lembaga gadai.

Pada dasarnya fidusia adalah suatu perjanjian *accessoir* antara debitur dan kreditur yang isinya pernyataan penyerahan hak milik secara kepercayaan atas benda-benda bergerak milik debitur kepada kreditur namun benda-benda tersebut masih dikuasai oleh debitur sebagai peminjam pakai dan bertujuan hanya untuk jaminan atas pembayaran kembali uang pinjaman.

Untuk penyerahannya dilakukan secara *constitutum possessorium* artinya, penyerahan dengan melanjutkan penguasaan atas benda-benda yang bersangkutan karena benda-benda tersebut memang masih berada di tangan debitur.

Oleh karena itu Fidusia disebut juga dengan dengan nama "*bezitloos Pand*" yaitu *pand* tanpa *bezit* sebab yang menguasai bendanya tetap debitur namun tidak sebagai *eigenaar* juga tidak sebagai *bezitter* tetapi hanya sebagai holder saja dalam jangka waktu tertentu. Istilah-istilah lain yang digunakan antara lain menurut<sup>29</sup> Asser Van Oven adalah "*zekerheids Eigendom*" atau hak jaminan tanpa penguasaan.

Fidusia sebenarnya timbul atas dasar kebutuhan masyarakat akan kredit dengan jaminan benda-benda bergerak tetapi masih memerlukan benda-benda

<sup>29</sup> Mariam Darus Badruzaman, Bab-bab Tentang Credietverband, Gadai & Fidusia (Bandung: Alumni, 1987), hal.89.

tersebut untuk dapat dipakai sendiri. Jika menggunakan lembaga gadai tentunya benda-benda itu tidak dapat dipergunakan sendiri karena terbetur syarat *inbezitstelling* yaitu adanya kewajiban melepaskan secara fisik benda-benda dari kekuasaan si pemberi gadai kepada pemegang gadai.

Berdasarkan Undang-undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (“UUF”), yang dapat dijadikan jaminan fidusia adalah benda bergerak baik berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani Hak Tanggungan sebagaimana dimaksudkan dalam Undang-undang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia.

Ciri-ciri dan sifat-sifat jaminan fidusia antara lain:

1. Jaminan Kebendaan

Walaupun tidak dinyatakan secara tegas, namun jika dikaitkan dengan hak yang didahulukan yang dimiliki penerima fidusia terhadap kreditur lainnya serta adanya ketentuan bahwa benda yang dibebani dengan jaminan fidusia wajib di daftarkan pada kantor pendaftaran fidusia maka dengan sendirinya melekat di dalamnya unsur kebendaan karena melalui pendaftaran berarti ada pemberitahuan kepa umum yang mensyaratkan bahwa jaminan fidusia adalah jaminan kebendaan. Demikian juga berdasarkan ketentuan pasal 20 UUF yang mengisyaratkan adanya sifat *droit de suite* yaitu tetap mengikuti benda yang dijamin ditangan siapapun benda tersebut berada.

2. *Accessoire*

Fidusia merupakan perjanjian ikutan dari suatu perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi suatu prestasi, akibatnya jamina fidusia hapus demi hukum bilaman utang yang dijamin dengan jaminan fidusia hapus.

3. *Droit de suite*

Jaminan Fidusia tetap mengikuti benda yang menjadi objek jaminan fidusia dalam tangan siapapun benda tersebut berada, kecuali pengalihan atas benda persediaan yang enjadi objek jaminan fidusia.

4. *Droit de preference*



Penerima fidusia mempunyai kedudukan yang diutamakan terhadap kreditur lainnya. Penerima fidusia memiliki hak yang didahulukan terhadap kreditur lainnya. Hak yang didahulukan tersebut adalah hak penerima fidusia untuk mengambil pelunasan utangnya atas hasil eksekusi benda yang menjadi objek jaminan fidusia.

Hak yang didahulukan dihitung sejak tanggal pendaftaran benda yang menjadi objek jaminan fidusia pada kator pendaftaran fidusia. Hak yang didahulukan dari penerima fidusia tidak hapus karena adanya kepailitan dan atau likuidasi pemberi fidusia.

5. *Constitutum Possessorium*

Dalam jaminan fidusia, terjadi suatu pengalihan hak milik atas suatu benda atas dasar kepercayaan namun benda yang hak kepemilikannya dialihkan itu tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia.

6. Jaminan Pelunasan Utang

Jaminan fidusia atas suatu benda adalah sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu. Utang yang pelunasannya dapat dijamin dengan jaminan fidusia yaitu berupa: utang yang telah ada, utang yang akan timbul di kemudian hari yang telah diperjanjikan dalam jumlah tertentu atau utang yang pada saat eksekusi dapat ditentukan jumlahnya berdasarkan perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban memenuhi suatu prestasi.

7. Asas Publisitas

Benda yang dibebani dengan Jaminan Fidusia ajib di daftarkan. Pendaftaran benda yang dibebani Jaminan Fidusia dilaksanakan di temoat kedudukan pemberi fidusia dan pendaftarannya mencakup benda baik yang beraa di dalam maupun di luar wilayah Republik Indonesia untuk memenuhi asas publisitas sekaligus merupakan jaminan kepastian terhadap kreditur lainnya mengenai benda yang telah dibebani Jaminan Fodusia.

8. Asas Spesialitas

Pembebanan benda dengan jaminan fidusia dibuat dengan Akta Notaris dalam Bahasa Indonesia dan merupakan Akta Jaminan Fidusia

9. Dapat diberikan kepada lebih dari seorang penerima fidusia

10. Tidak boleh ada fidusia ulang (ganda)

#### 11. Parate Eksekusi

Salah satu ciri jaminan fidusia adalah kemudahan dalam pelaksanaan eksekusinya yaitu apabila pihak pemberi fidusia cedera janji. Apabila debitur cedera janji, penerima fidusia mempunyai hak untuk menjual benda yang menjadi objek jaminan fidusia atas kekuasaannya sendiri yang dilakukan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan benda yang bersangkutan.

#### 4.3.3.3 Hipotik

Salah satu hak kebendaan sebagai jaminan pelunasan utang adalah Hipotik. Hipotik diatur dalam buku II KUH Perdata Bab XXI Pasal 1162 sampai dengan 1232. Sejak diberlakukannya Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“UUHT”) maka hipotik atas tanah dan segala benda-benda yang berkaitan dengan tanah itu menjadi tidak berlaku lagi. Namun di luar itu berdasarkan Undang-undang Nomor 15 tahun 1992 tentang Penerbangan, Hipotik masih berlaku dan dapat dijamin atas Kapal terbang dan helikopter. Demikian pula untuk kapal laut dengan bobot 20 M2 keatas dapat dijadikan jaminan hipotik.

Apa yang dimaksud dengan Hipotik menurut pasal 1162 KUH Perdata adalah sebagai berikut:

“Hipotik adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan”

Unsur-unsur dari jaminan Hipotik adalah sebagai berikut:

1. Harus ada benda yang dijamin;
2. Bendanya adalah benda tidak bergerak;
3. Dilakukan oleh orang yang memang berhak memindahtangankan benda jaminan;
4. Ada sejumlah uang tertentu dalam perjanjian pokok dan yang ditetapkan dalam suatu akta;
5. Diberikan dengan suatu akta otentik;

6. Bukan untuk dinikmati atau dimiliki, namun hanya sebagai jaminan pelunasan utang saja.

Hipotik mempunyai sifat dari hak kebendaan pada umumnya yaitu antara lain; absolut, *Droit de suite* dan *Droit de preference*. Disamping itu Hipotik mempunyai ciri khas tersendiri yaitu; Accessoir, tidak dapat dibagi-bagi, dan mengandung hak untuk pelunasan utang saja.

Sedangkan asas-asas yang terkandung di dalam Hipotik adalah; Asas Publisitas dan Asas Spesialitas.

#### 4.3.3.4 Hak Tanggungan

Menurut Pasal 1 angka 1 UUHT, Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah (sebagaimana dimaksud dalam UUPA) berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Dalam penjelasan umum angka 3 UUHT dijelaskan ciri-ciri Hak Tanggungan sebagai berikut:

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*);
2. Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun objek itu berada (*droit de suite*)
3. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya

Dalam hal debitur cedera janji, UUHT pasal 20 ayat (1)a dan b menetapkan dua kemungkinan untuk melaksanakan eksekusi yaitu; melalui parate eksekusi atau eksekusi melalui lelang berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan.

Selain kedua cara eksekusi tersebut ada satu cara eksekusi lagi yang diatur oleh pasal 20 ayat (2) UUHT yaitu penjualan Objek Hak Tanggungan dibawah tangan.

Disamping ciri-ciri tersebut diatas, Hak Tanggungan memiliki sifat-sifat khusus lainnya antara lain :

1. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi;  
Sebagaimana dalam Hipotik, maka Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, namun berbeda dengan Hipotik, dalam Hak Tanggungan ada kekecualian yaitu jika diperjanjikan dengan Akte Pemberian Hak Tanggungan bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran (*roya partial*).
2. Merupakan Perjanjian tambahan (*Accessoire*);
3. Pembebanan Objek Hak Tanggungan Lebih Dari Satu Kali;  
Satu objek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang.
4. *Parate Executie*  
Sesuai dengan perwujudan dari kedudukan kreditur yang *preferent* menurut ketentuan Pasal 6 UUHT apabila Debitur cedera janji maka pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Menurut pasal 18 UUHT, hapusnya Hak Tanggungan dapat terjadi karena hal-hal sebagai berikut:

1. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
2. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
3. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

## 5. LATAR BELAKANG PEMBANGUNAN PROYEK MASS RAPID TRANSIT (“MRT”) JAKARTA

PT.MRT Jakarta adalah Badan Usaha Milik Daerah berbentuk Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 3 Tahun 2008 dengan tujuan sebagai badan penyelenggara untuk membangun, mengoperasikan, mengelola dan merawat suatu sarana transportasi perkeretaapian umum perkotaan yang melintas baik di permukaan tanah, ruang bawah tanah maupun ruang diatas tanah.

Pembangunan tersebut diatas sudah dimulai dari akhir tahun 2010 dan akan mulai beroperasi pada tahun 2016 dengan rute awal Pasar Jumat – Lebak Bulus – Fatmawati / T.B Simatupang – Cipete – H. Nawi – Blok A – Blok M – Senayan – Istora – Bendungan Hilir – Setabudi – Dukuh Atas – Bundaran H.I.

Dalam pembangunan jalur lintasan kereta, stasiun dan bagian penunjang lainnya, PT.MRT tidak hanya menggunakan ruang pada permukaan tanah tetapi juga akan menggunakan ruang bawah tanah dan diatas permukaan tanah yang mana ruang-ruang tersebut telah dikuasai hak atas tanahnya baik oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Pribadi maupun Swasta.

Proyek pembangunan yang direncanakan tidak hanya terbatas pada pembangunan jalur dan stasiun saja tetapi juga melingkupi pembangunan kawasan komersial yang terhubung dengan sarana transportasi tersebut seperti usaha pertokoan, perumahan dan perkantoran.

Sampai saat ini belum diterbitkan suatu peraturan yang mengatur mengenai Hak Guna Ruang diatas dan dibawah tanah, walaupun Badan Pertanahan Nasional saat ini sedang mempersiapkan Rancangan Undang-undang Pertanahan yang akan mengatur tentang kedua lembaga tersebut, namun persiapannya masih dalam tahap sangat dini.

## **6. ANALISA TERHADAP PEMANFAATAN RUANG BAWAH, ATAS DAN PERMUKAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN PROYEK MRT.**

Menurut Hukum Tanah Nasional, penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk kepentingan apapun harus dilandasi hak atas tanah sesuai dengan status hukum yang menguasai dan peruntukan penggunaan tanahnya. Dalam pasal 4 UUPA dinyatakan bahwa “Tanah” dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi yang dalam penggunaannya meliputi pula sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan sebagian ruang yang ada diatasnya atau yang berbatas dimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Terdapat pembatasan penggunaan tanah yakni apabila diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan sesuai dengan batas-batas menurut UUPA dan peraturan peraturan lain yang lebih tinggi. Pembatasan yang dimaksud adalah sejauh mana permukaan bumi/ tanah tersebut yang boleh digunakan, ditentukan oleh tujuan penggunaannya dalam batas-batas kewajaran, perhitungan teknis kemampuan tubuh buminya sendiri, kemampuan pemegang haknya serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Perlu diperhatikan bahwa apabila pemanfaatan ruang atas tanah/udara dan bawah tanah/tubuh bumi yang dipergunakan tersebut tidak berikutan penggunaan permukaan tanahnya maka hak atas tanahnya, bukan hak pemegang hak atas tanah tersebut dan karenanya si pemegang hak atas tanah tidak berhak untuk menyerahkan penggunaannya kepada pihak lain. Hal ini berarti pengaturan dalam Pasal 4 UUPA terbatas pada kewenangan untuk menggunakan ruang atas tanah dan bawah tanah.

Pada prinsipnya, pasal 4 UUPA dapat digunakan sebagai dasar hukum untuk melandasi pembangunan proyek MRT, yang mana dinyatakan pada ayat (2) bahwa hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yang disebut “tanah”, tetapi juga tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada diatasnya, namun dalam hal penggunaannya tergantung apakah bangunan atau ruang tersebut masih ada hubungan fisik dengan permukaan bumi

dibawahnya. Hal ini berarti bahwa apabila masih ada hubungan fisik tersebut, maka walaupun bangunan dalam ruang diatas tanah masih:

- a) Merupakan bagian dari bangunan induk yang berada diatas tanah; atau
- b) Bukan merupakan bagian dari bangunan induk yang berada diatas tanah;

Maka keberadaan bangunan-bangunan yang demikian masih dapat diakomodasikan oleh hak-hak atas tanah yang tersedia menurut UUPA.

Berdasarkan uraian yang telah disebutkan sebelumnya, dalam hal pelaksanaan pembangunan prasarana dan bangunan fasilitas penunjang di stasiun dan kawasan sekitarnya yang mana secara fisik tidak ada kaitannya dengan bangunan yang berada di permukaan bumi diatasnya, tetapi karena bagian utama struktur bangunan berada di dalam tubuh bumi, maka isi kewenangan yang bersumber pada hak atas tanah tidak mungkin di tafsirkan keberadaan dan penguasaan bangunan-bangunan di bawah tanah yang dimaksud sebagaimana diatur dalam pasal 4 UUPA hal mana secara umum mengatur penggunaan permukaan bumi/tanah.

Dengan demikian, menurut Alm.prof. Boedi Harsono, diperlukan suatu pengaturan hak baru dalam bentuk undang-undang yang mampu menentukan dapat tidaknya suatu hak atas tanah mengakomodasi kewenangan membangun ruang diatas atau ruang dibawah tanah tergantung pada ada tidaknya hubungan fisik antara bangunan tersebut dengan tanah sebagai permukaan bumi sehingga pada penguasaan yang demikian ada kewajiban-kewajiban dan pembatasan-pembatasan mengenai kewenangan para pemegang haknya dan para pemegang hak atas tanah diatasnya, untuk memberikan kepastian hukum bagi pemegang haknya dan pihak-pihak lain yang kepentingannya dapat terpengaruh oleh adanya bangunan tersebut.

Pembangunan proyek MRT telah memperoleh izin dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang mana dituangkan dalam Pergub DKI 18/2008 dan Pergub DKI 104/2005. Peraturan-peraturan tersebut menegaskan bahwa dalam hal penguasaan dan peruntukan bidang tanah yang lokasinya digunakan untuk pelaksanaan pembangunan prasarana dan fasilitas penunjang stasiun dan kawasan sekitar jalur perkeretaapian umum perkotaan maka Kepala Dinas Perhubungan Provinsi DKI Jakarta dan Kepala Dinas Pekerjaan Umum Provinsi DKI Jakarta

dapat melakukan tindakan pengamanan dan pembebasan bidang tanah yang lokasinya dimanfaatkan pembangunan transe jalur MRT sebagaimana ditegaskan dalam masing-masing pasal 1 Pergub DKI 18/2008 dan Pergub DKI 104/2005.

Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dapat membuat dan menerbitkan suatu Peraturan Daerah/Peraturan Gubernur yang bersifat detail sebelum diundangkannya peraturan yang mengatur penggunaan ruang diatas dan/atau di bawah tanah yang lebih lengkap dan komprehensif yaitu Undang-undang Pertanahan.

Amanat pembuatan suatu Peraturan Gubernur yang mengatur mengenai penataan ruang bawah tanah telah disebutkan dalam Rancangan Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta 2010-2030.

Sebelum Rancangan Undang-undang Pertanahan yang akan mengatur HGRBT berlaku, pemanfaatan ruang bawah tanah dapat diselesaikan dengan:

- a) Apabila pemanfaatan ruang bawah tanah tidak mengganggu penggunaan tanah oleh pemegang hak atas tanah maka dapat diselesaikan dengan perjanjian pemanfaatan ruang bawah tanah dengan peegang hak atas tanah sesuai dengan status penguasaan tanah.
- b) Apabila pemanfaatan ruang bawah tanah mengakibatkan tidak dapat dipergunakan tanah tersebut oleh pemegang hak atas tanahnya maka lebih baik hak atas tanahnya dibebaskan/dibeli.

Untuk kedua cara tersebut pihak yang memanfaatkan ruang bawah tanah harus mempunyai izin Pemerintah Daerah setempat yang materinya diatur dalam Peraturan Daerah atau Peraturan Gubernur.

Dalam pembangunan proyek MRT, terdapat beberapa permasalahan yang memerlukan identifikasi dari aspek hukum pertanahan terkait pengembangan MRT, permasalahan itu antara lain adalah:

1. Status tanah tersebut terletak di bawah atau permukaan tanah aset milik Pemerintah Pusat.
  - a) Apabila tanah tersebut masih dapat digunakan bersama-sama dengan kuasa pengguna barang maka dapat dilakukan pemanfaatan bersama-sama dengan kuasa pengguna barang tersebut.



- b) Apabila tanah tersebut tidak dapat digunakan lagi bersama-sama dengan kuasa pengguna barang maka satu-satunya cara yang dapat dilakukan adalah memohon pengelola / pengguna / kuasa pengguna barang melakukan pelepasan hak atas tanah.
2. Status tanah tersebut terletak di bawah atau permukaan tanah aset milik Pemerintah Daerah.
- a) Apabila tanah tersebut masih dapat digunakan bersama-sama dengan pengelola/pengguna/kuasa pengguna barang Daerah maka dapat dilakukan pemanfaatan bersama-sama dengan pihak tersebut.
- b) Apabila tanah tersebut tidak dapat digunakan bersama-sama dengan pengelola/pengguna/kuasa pengguna barang Daerah maka dapat dilakukan pelepasan Hak Atas Tanah / Bangunan dengan ganti rugi sebagaimana diatur dalam Pasal 70 PP 17/2007.
3. Status tanah tersebut terletak dibawah atau permukaan tanah aset yang dikuasai pribadi atau swasta.
- a) Tanah Hak Milik  
Untuk memanfaatkan ruang yang terletak dibawah permukaan tanah yang berstatus Hak Milik, dapat melakukannya dengan cara:
- a.1. Perjanjian Pemanfaatan Tanah
  - a.2. Pelepasan Hak Atas Tanah
  - a.3. Pencabutan Hak Atas Tanah
- b) Tanah Hak Guna Bangunan
- b.1. Perjanjian Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah
  - b.2. Pemindahan Hak Atas Tanah
  - b.3. Pencabutan Hak Atas Tanah
4. Status tanah tersebut terletak di bawah atau permukaan tanah yang berstatus Hak Pengelolaan.
- HPL merupakan hak menguasai oleh negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya.
- Apabila tanah tersebut masih dapat digunakan bersama-sama dengan pemegang HPL maka PT.MRT dapat mengajukan hak atas tanah diatas

tanah HPL dan memanfaatkan ruang di atas dan di bawah tanah untuk kepentingan pembangunan proyek MRT.

5. Status tanah tersebut terletak di bawah atau permukaan tanah yang berstatus Hak Pakai.

Untuk memanfaatkan ruang yang terletak diatas maupun di bawah permukaan tanah yang berstatus Hak Pakai dapat dilakukan dengan tiga cara:

- a) Perjanjian Pemanfaatan Tanah
- b) Pemindahan Hak Atas Tanah
- c) Pencabutan Hak Atas Tanah

Dari analisa diatas, dapat dilihat bahwa, dengan belum adanya peraturan yang mengatur mengenai HGRBT dan HGRAT, maka dapat digunakan peraturan lain yang sudah ada untuk mengakomodasi jalannya pembangunan MRT seperti:

- a) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- b) Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung;
- c) Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara;
- d) Undang-undang Nomor 38 Tahun 2004 Tentang Jalan;
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2005 Tentang Jalan Tol;
- f) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksana Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung;
- g) Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tanggal 14 Maret 2006 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah;
- h) Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah;
- i) Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2005 Tentang Jalan Tol;
- j) Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar;

- k) Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 7 Tahun 1991 Tentang Bangunan Dalam Wilayah DKI Jakarta;
- l) Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 3 Tahun 2008 Tentang Pembentukan Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) Perseroan Terbatas (PT) MRT Jakarta;
- m) Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 104 Tahun 2005 Tentang Penguasaan Perencanaan / Peruntukkan Bidang Tanah Untuk Pelaksanaan Pembangunan Trance Jalur Mass Rapid Transit (MRT) Koridor Lebak Bulus – Kampung Bandan, Kotamadya Jakarta Selatan, Kotamadya Jakarta Pusat, Kotamadya Jakarta Barat dan Kotamadya Jakarta Utara;
- n) Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 18 Tahun 2008 Tentang Penguasaan Perencanaan / Peruntukan Bidang Tanah Untuk Pelaksanaan Pembangunan Bagi Kepentingan Umum Trance Jalur Mass Rapid Transit Koridor Lebak Bulus – Dukuh Atas Kota Administrasi Jakarta Selatan;
- o) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 96/PMK.06/2007 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan dan Pemindahtanganan Barang Milik Negara.
- p) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah Negara Dengan Hak Pengelolaan.
- q) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- r) Peraturan Presiden Nomor 65 tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- s) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 2007 tentang Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 65 tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

## **7. ANALISA TERHADAP BENTUK PENJAMINAN YANG DAPAT DIPEROLEH BAGI PIHAK YANG MEMANFAATKAN RUANG PADA BAGIAN DARI STASIUN MRT**

Untuk mewujudkan potensi pembiayaan pembangunan dan menjamin penyaluran sehingga menjadi sumber pembiayaan yang riil, sebagian besar dananya diperoleh melalui kegiatan perkreditan.

Jaminan Hak Tanggungan sudah lazim dilakukan dalam lembaga perbankan karena merupakan jaminan yang sesuai dengan perkembangan di dasarkan pada pengaturan yang lebih faktual yaitu UUHT, sehingga sesuai dengan kebutuhan dalam menunjang dan membantu kelancaran atas modal serta kegiatan perkreditan bagi keperluan pembiayaan pembangunan Nasional.

Pemanfaatan Ruang Bawah dan Atas Tanah juga sangat membutuhkan pengaturan mengenai bentuk jaminan yang dapat diberikan atas HGRBT/HGRAT tersebut, jika penulis analisa lebih lanjut rasanya kurang tepat untuk memberikan bentuk jaminan Hak Tanggungan terhadap pemegang HGRBT/HGRAT atas dasar alasan yang akan penulis uraikan secara singkat berikut .

Pasal 4 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa pemegang hak atas tanah mempunyai kewenangan untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan berikut tubuh bumi dibawahnya , air serta ruang yang ada diatasnya untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah tersebut dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lainnya yang lebih tinggi. Sangat disayangkan bahwa UUPA tidak memberikan definisi tentang apa yang dimaksud dengan “batas-batas” tersebut sehingga tidak dapat ditentukan secara pasti sampai kedalaman atau ketinggian sejauh mana pemegang hak atas tanah berhak atas ruang diatas dan dibawah tanah miliknya. Hal tersebut mengakibatkan kemungkinan-kemungkinan sebagai berikut:

1. Pemegang hak atas tanah sekaligus merupakan pemegang HGRBT dan HGRAT yang terletak diatas dan dibawah tanahnya; atau
2. Pemegang hak atas tanah belum tentu juga merupakan pemegang HGRBT dan HGRAT yang terletak diatas dan dibawah tanahnya.

Melihat dua kemungkinan diatas, penulis menyimpulkan bahwa tidak tepat menggunakan lembaga Hak Tanggungan sebagai bentuk jaminan bagi pemanfaatan ruang bawah dan atas tanah karena akan terdapat kerancuan nantinya dalam hal pendaftaran jaminan tersebut mengingat atas pemanfaatan ruang atas dan bawah tanah belum ada peraturan yang mengatur secara teknis mengenai prosedur perolehan dan seperti apa bentuk bukti kepemilikannya, jika kita menggunakan kemungkinan pada butir 1 (satu) berarti sekali Hak Tanggungan diletakkan diatas hak atas tanah maka hak tanggungan itu akan melingkupi pula ruang diatas dan dibawah tanah tersebut, hal tersebut berarti akan sulit menggunakan ruang diatas dan dibawah tanahnya untuk pemanfaatan lain yang tidak berhubungan dengan pemanfaatan tanahnya karena sudah adanya penjaminan atas tanah pada permukaannya. Jika kita menggunakan kemungkinan pada butir 2 (dua) maka perlu ditentukan terlebih dahulu sampai sejauh mana pemegang hak atas tanah berhak atas ruang diatas dan dibawah tanahnya.

Selain Hak Tanggungan, dalam Hukum Jaminan di Indonesia dikenal pula jaminan kebendaan lain, antara lain Gadai, Hipotik dan Fidusia.

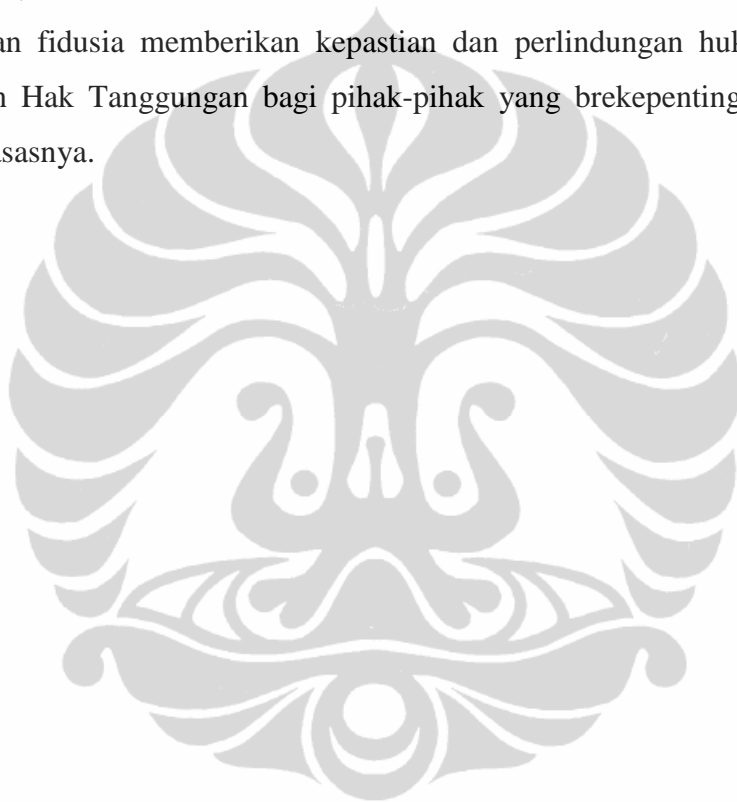
Seperti yang telah penulis uraikan sebelumnya, Gadai merupakan suatu hak yang diperoleh berpiutang atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seorang berutang atau orang lain atas namanya, dan yang memberikan kekuasaan kepada si berpiutang itu untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan dari pada orang-orang berpiutang lainnya, kecuali haruslah didahulukan biaya untuk melelang barang serta biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan barang yang digadaikan tersebut. Yang penting dalam perjanjian gadai adalah bahwa benda yang dijadikan jaminan haruslah dilepaskan dari kekuasaan si pemberi gadai dan diserahkan kepada penerima gadai, hal ini disebut *inbezitstelling*.

Melihat dari sifat barang gadai yang harus dilepaskan dari kekuasaan si pemberi Gadai maka dapat penulis simpulkan bahwa, bentuk jaminan gadai juga tidak tepat untuk digunakan sebagai bentuk jaminan bagi HGRBT dan HGRAT, karena pada umumnya, pemberi jaminan masih ingin menguasai benda jaminan yang digunakan untuk membuka usaha.

Sedangkan bentuk jaminan Hipotik juga tidak dimungkinkan untuk digunakan sebagai bentuk jaminan bagi pemanfaatan ruang atas dan bawah tanah, karena objek dari Hipotik sudah ditentukan terbatas pada benda-benda tertentu.

Berdasarkan uraian tersebut, penulis berpendapat bahwa, bentuk jaminan yang tepat bagi ruang bawah dan atas tanah adalah bentuk jaminan Fidusia dengan alasan antara lain:

1. Pemberi Jaminan masih dapat menguasai dan menggunakan objek jaminan;
2. Jaminan fidusia memberikan kepastian dan perlindungan hukum setara dengan Hak Tanggungan bagi pihak-pihak yang berkepentingan dengan Asas-asasnya.



## **BAB III**

### **PENUTUP**

#### **1. KESIMPULAN**

Berdasarkan analisa yang penulis lakukan terhadap permasalahan yang ada, maka dalam permasalahan ini Penulis menyimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa masih minimnya peraturan dan pembahasan mengenai HGRBT dan HGRAT yang ada saat ini sehingga menimbulkan banyak sekali persoalan dalam penerapannya terutama dalam pembangunan proyek MRT yang sudah dimulai pada akhir tahun 2010 lalu. Perlu diberikan landasan hukum yang tepat dari Undang-undang dan peraturan-peraturan yang sudah ada sekarang agar pembangunan proyek MRT dapat tetap berjalan dengan lancar meskipun belum ada Undang-undang atau peraturan yang secara khusus mengatur mengenai hal tersebut.

Pada prinsipnya, pasal 4 UUPA dapat digunakan sebagai dasar hukum untuk melandasi pembangunan proyek MRT, namun dalam hal penggunaannya tergantung apakah bangunan atau ruang tersebut masih ada hubungan fisik dengan permukaan bumi dibawahnya. Dalam hal pelaksanaan pembangunan prasarana dan bangunan fasilitas penunjang di stasiun dan kawasan sekitarnya yang mana secara fisik tidak ada kaitannya dengan bangunan yang berada di permukaan bumi diatasnya, tetapi karena bagian utama struktur bangunan berada di dalam tubuh bumi, maka keberadaan bangunan-bangunan yang demikian tidak dapat diakomodasikan oleh hak-hak atas tanah yang tersedia menurut UUPA.

Diperlukan suatu pengaturan hak baru dalam bentuk undang-undang yang mampu menentukan dapat tidaknya suatu hak atas tanah mengakomodasi

kewenangan membangun ruang diatas atau ruang dibawah tanah. Sehubungan dengan belum adanya peraturan yang mengatur mengenai HGRBT dan HGRAT, maka dapat digunakan peraturan lain yang sudah ada untuk mengakomodasi jalannya pembangunan MRT, yaitu melalui pemanfaatan ruang bawah tanah yang dapat diselesaikan dengan membuat perjanjian pemanfaatan ruang bawah tanah dengan pemegang hak atas tanah atau mebebaskan tanah tersebut.

2. Bahwa tidak tepat menggunakan lembaga Hak Tanggungan sebagai bentuk jaminan bagi pemanfaatan ruang bawah tanah saat ini karena akan terdapat kerancuan nantinya dalam hal pendaftaran jaminan tersebut mengingat atas pemanfaatan ruang bawah dan atas tanah belum ada peraturan yang mengatur secara teknis mengenai prosedur perolehan dan seperti apa bentuk bukti kepemilikannya.

Bentuk jaminan yang tepat bagi pemanfaatan ruang bawah dan atas tanah yang tengah berjalan dalam proyek MRT adalah bentuk jaminan Fidusia dengan alasan antara lain:

- a) Pemberi Jaminan masih dapat menguasai dan menggunakan objek jaminan;
- b) Jaminan fidusia memberikan kepastian dan perlindungan hukum setara dengan Hak Tanggungan bagi pihak-pihak yang brekepentingan dengan Asas-asasnya.

## 2. SARAN

Berdasarkan analisis yang telah Penulis lakukan, maka dalam Permasalahan ini Penulis mengajukan saran-saran sebagai berikut:

1. Perlu segera dibuat peraturan mengenai pengaturan hak baru dalam bentuk Undang-undang yang mampu menentukan dapat tidaknya suatu hak atas tanah mengakomodasi kewenangan membangun ruang diatas atau ruang di bawah tanah. Pengaturannya bisa mengacu pada ketentuan-ketentuan mengenai Hak Guna Bangunan serta ketentuan-ketentuan mengenai rumah



susun, antara lain beberapa telah di jabarkan oleh Alm.Prof.Boedi Harsono sebagai berikut:

- a) Nama haknya adalah Hak Guna Ruang Bawah dan/atau Atas Tanah.
- b) HGRBT memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk membangun dan memiliki bangunan di dalam tubuh bumi tertentu, berupa ruang berdimensi tiga serta menggunakan bagian-bagian permukaan bumi tertentu di atasnya sebagai jalan masuk dan keluar bangunan yang bersangkutan.
- c) Bangunan yang dibangun bisa terdiri atas bagian-bagian tertentu yang dapat digunakan secara terpisah satu dengan yang lainnya serta bagian-bagian lain. Bagian-bagian yang dapat digunakan secara terpisah tersebut dapat disewakan kepada pihak lain oleh pemegang HGRBT. Dimungkinkan juga untuk dimiliki secara individual seperti satuan-satuan rumah susun dalam bangunan rumah susun, sedang bagian-bagian yang digunakan bersama merupakan milik bersama.
- d) HGRBT diberikan oleh Negara dengan jangka waktu sekian tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu sekian tahun.
- e) HGRBT dapat beralih melalui pewarisan dan pemindahan hak.
- f) HGRBT dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani dengan Hak Tanggungan (dengan catatan jika lembaga HGRBT memang telah lahir).
- g) HGRBT dapat dimiliki oleh WNI dan Badan Hukum yang didirikan di Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- h) HGRBT dapat didaftarkan dalam buku tanah yang dilengkapi dengan sertifikat sebagai surat bukti haknya.
- i) Pembangunan dan Penggunaan ruang 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.

- j) Penggunaan tanah di atasnya oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan juga tidak boleh mengakibatkan kerusakan atau gangguan dalam penggunaan ruang bawah tanah tersebut.
  - k) Tanpa mempunyai HGRBT pemegang hak atas tanah dilarang membangun atau memberi izin pihak lain untuk membangun di dalam tubuh bumi di bawah tanah yang di haki, jika bangunan tersebut tidak ada hubungan fisik dengan bangunan yang dibangun di atas tanah yang bersangkutan.
2. Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dapat membuat dan menerbitkan suatu Peraturan Daerah / Peraturan Gubernur yang bersifat detail namun kasuistis hanya untuk pembangunan sistem perkeretaapian umum perkotaan yang dilakukan oleh PT.MRT sebelum diundangkannya peraturan yang mengatur penggunaan ruang di atas dan/atau di bawah tanah yang lebih lengkap dan komprehensif yaitu Undang-undang Pertanahan.
3. Peraturan Gubernur/Daerah tersebut pada butir 2, dapat dibuat sebelum PT.MRT mulai melakukan pembangunan sebagaimana telah disahkan dalam Peraturan Gubernur 104/2005 dan 18/2008. Materi dalam Peraturan Gubernur / Daerah tersebut dapat menentukan cara yang dapat dilakukan PT.MRT menurut pilihan apabila tanah dapat dimanfaatkan bersama-sama dengan pemegang hak atas tanah atau apabila tanah tersebut tidak dapat digunakan bersama-sama dengan pemegang hak atas tanah sehingga PT.MRT harus melakukan pengadaan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain mengatur hal-hal tersebut, Peraturan Daerah / Gubernur tersebut juga harus mengatur hal-hal yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang di atas / dibawah tanah seperti:
- a) Pengertian pemanfaatan ruang di atas / di bawah tanah;
  - b) Tata cara pemanfaatan ruang di atas / dibawah tanah termasuk izin-izinnya;
  - c) Lokasi yang dimanfaatkan;
  - d) Peruntukan, landasan dan tujuan pemanfaatan;
  - e) Pengaturan dan pembinaan;

- f) Penyelenggaraan pembangunan;
- g) Pemilikan, penghunian dan pengelolaannya;
- h) Pihak yang melakukan pengawasan dan pengendalian;
- i) Pembiayaan;
- j) Ketentuan peralihan yang menyatakan bahwa apabila telah diundangkan Undang-undang Pertanahan yang baru maka PT.MRT harus tunduk pada undang-undang tersebut;
- k) Sanksi-sanksi;
- l) Ketentuan standar yaitu ketentuan peralihan dan penutup.

Peraturan Daerah mengenai cara perolehan tanah oleh PT.MRT dan pemanfaatan ruang diatas/ dibawah tanah dapat dipisahkan apabila konstruksi proyek harus dimulai dengan segera oleh PT.MRT.

4. Diperlukan penerbitan suatu tanda bukti hak (misal sertipikat hak) atas pemanfaatan ruang bawah / atas tanah untuk memudahkan dalam melakukan penjaminan, khususnya jika penjaminan tersebut harus di daftarkan, misalnya seperti Surat Bukti Kepemilikan Gedung (SBKBG) yang saat ini tengah disusun dalam Rancangan Peraturan Presiden oleh Direktur Jenderal Cipta Karya, Kementerian Pekerjaan Umum.

## DAFTAR REFRENSI

## I. BUKU

Abdulrahman, pengadaan Tanah Bagi pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan umum. Cet.1. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1994

Gautama, Sudargo. Tafsiran Undang-undang Pokok Agraria. Cet.9. Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 1993

Harsono, Boedi. Hukum Agraria Indonesia Sejara Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya. Cet.8. Jakarta: Djambatan, 1999.

\_\_\_\_\_, Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan Peraturan hokum tanah. Cet.16. Jakarta: Djambatan, 1999.

Hasbullah, Frieda Husni. Hukum Kebendaan Perdata Hak-Hak Yang member Jaminan Jilid II. Cet.1. Jakarta : Ind.Hill Co. , 2002.

Hutagalung, Arie S. Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi Suatu kumpulan Karangan. Cet.2. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002.

\_\_\_\_\_, Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah. Cet.1. Jakarta: Lembaga Pemberdayaan hukum Indonesia, 2005.

\_\_\_\_\_, Et al. Seputar hak Pengelolaan. Cet.1. Yogyakarta : STPN Press, 2011.

\_\_\_\_\_, Pergulatan Pemikiran Dan Aneka Gagasan Seputar Hukum Tanah Nasional (Suatu Pendekatan Multidisipliner). Cet.1. Jakarta: Badan penerbit FHUI, 2011.

\_\_\_\_\_, The Principles Of Indonesian Agrarian Law, Cet.1. Jakarta: Badan penerbit FHUI, 2011.

Mamudji, Sri. Et al. Metode Penelitian dan Penulisan Hukum, Cet.1. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.

Parlindungan, A.P. Berakhirnya Hak-hak atas Tanah Menurut Sistem UUPA (Undang-undang Pokok Agraria). Bandung: C.V Mandar Maju,1990.

\_\_\_\_\_, Komentar Atas Undang-undang Pokok Agrari. Cet. VII. Bandung: C.V. Mandar Maju, 1993.

\_\_\_\_\_, Pencabutan dan Pembebasan Hak Atas tanah Studi Perbandingan. Cet.I. Bandung : C.V. Mandar Maju, 1993.

Santoso, Urip. Hukum Agraria dan Hak-hak Atas tanah. Cet.1. Jakarta: Prenada Media, 2005.

Sihombing, Irene Eka. Segi segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan. Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2005.

Soekamto, Soejono. Pengantar Penelitian hokum. Cet.3. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 2005.

Sumardjono, Maria S.W. Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi. Cet.V. Jakarta : Kompas, 2007.

Sumardjono, Maria S.W. Tanah Dalam Prespektif Hak Ekonomi Sosial Dan budaya. Jakarta : Kompas, 2008.

## II. Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia. Undang-Undang Dasar 1945.

\_\_\_\_\_, Undang-undang Tentang Peraturan Dasar pokok-pokok Agraria, UU No.5 LN.104 Tahun 1960, TLN No. 2043.

\_\_\_\_\_, Undang-undang Tentang Bangunan Gedung, UU Nomor 28 Tahun 2002

\_\_\_\_\_, Undang-undang Tentang Perbendaharaan Negara, UU Nomor 1 Tahun 2004

\_\_\_\_\_, Undang-undang Tentang Jalan, UU Nomor 38 Tahun 2004

\_\_\_\_\_, Peraturan Pemerintah Tentang Jalan Tol, PP Nomor 15 Tahun 2005

\_\_\_\_\_, Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Pelaksana Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, PP Nomor 36 Tahun 2005

\_\_\_\_\_, Peraturan Pemerintah tanggal 14 Maret 2006 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, PP Nomor 6 Tahun 2006

\_\_\_\_\_, Peraturan Pemerintah Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, PP Nomor 38 Tahun 2008

\_\_\_\_\_, Peraturan Pemerintah Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2005 Tentang Jalan Tol, PP Nomor 44 Tahun 2009

\_\_\_\_\_, Peraturan Pemerintah Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, PP Nomor 11 Tahun 2010

\_\_\_\_\_, Peraturan Daerah DKI Jakarta Tentang Bangunan Dalam Wilayah DKI Jakarta. Perda Nomor 7 Tahun 1991

\_\_\_\_\_, Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Tentang Pembentukan Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) Perseroan Terbatas (PT) MRT Jakarta, Perda Nomor 3 Tahun 2008

\_\_\_\_\_, Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Tentang Penguasaan Perencanaan / Peruntukkan Bidang Tanah Untuk Pelaksanaan Pembangunan Trance Jalur Mass Rapid Transit (MRT) Koridor Lebak Bulus – Kampung Bandan, Kotamadya Jakarta Selatan, Kotamadya Jakarta Pusat, Kotamadya Jakarta Barat dan Kotamadya Jakarta Utara, Pergub Nomor 104 Tahun 2005

\_\_\_\_\_, Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Tentang Penguasaan Perencanaan / Peruntukan Bidang Tanah Untuk Pelaksanaan Pembangunan Bagi Kepentingan Umum Trance Jalur Mass Rapid Transit Koridor Lebak Bulus – Dukuh Atas Kota Administrasi Jakarta Selatan. Pergub Nomor 18 Tahun 2008

\_\_\_\_\_, Peraturan Menteri Keuangan Tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan dan Pemindahtanganan Barang Milik Negara, PMK Nomor 96/PMK.06/2007

\_\_\_\_\_, Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah Negara Dengan Hak Pengelolaan. PMNA Nomor 9 tahun 1999

\_\_\_\_\_, Peraturan Presiden tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Perpres Nomor 36 Tahun 2005

\_\_\_\_\_, Peraturan Presiden tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Perpres Nomor 65 tahun 2006

\_\_\_\_\_, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 65 tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Per. Ka. BPN Nomor 3 tahun 2007

