

**PENGUASAAN DAN PENGGUNAAN
RUANG ATAS TANAH
DALAM HUKUM INDONESIA**

Henson Muliando Salim, Suparjo Sujadi

Abstrak

Penelitian ini membahas mengenai penguasaan dan penggunaan ruang atas tanah, yang pengaturannya masuk ke dalam bidang-bidang sektoral dan belum memiliki pedoman hukum. Penelitian ini menjelaskan betapa pentingnya pengaturan akan ruang atas tanah yang sistematis dan komprehensif. Ruang atas tanah dalam Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 disebut sebagai ruang angkasa adalah ruang di atas bumi dan air. Penguasaan ruang dalam Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 dipandang sebagai sebuah kewenangan menggunakan yang timbul dari adanya hak atas tanah. Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 juga menegaskan adanya pemisahan antara hak-hak atas tanah dengan hak-hak atas ruang angkasa. Penggunaan ruang diatur dalam bentuk penataan ruang yang mengatur wujud struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan tujuan dan fungsinya yang tidak hanya mengadung luas panjang dan lebar, melainkan juga mengandung ketinggian dan kedalaman. Penelitian dilakukan dengan cara analisis peraturan perundang-undangan nasional yang ada dan membandingkan pengaturan akan ruang di Belanda maupun di negara yang menganut sistem *common law* seperti Singapura dengan cara menelaah pengaturan yang ada serta menganalisis dalam perspektif hukum Indonesia. Penelitian ini menerangkan ruang atas tanah sebagai kebendaan yang sangat bergantung dengan hak atas tanah yang mendasarinya. Oleh karena penguasaan dan penggunaan ruang atas tanah begitu penting dalam menopang kegiatan ekonomi, maka diperlukan suatu pedoman hukum berupa peraturan pemerintah sebagai peraturan pelaksana dari amanat Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, sehingga menjamin kepastian hukum bagi masyarakat, pemangku kepentingan, maupun pemerintah.

Kata Kunci: ruang, penguasaan ruang, pembangunan ruang.

A. Pendahuluan

1. Latar Belakang

Pasal 4 Ayat (2) jo. Pasal 2 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria (UUPA) menjelaskan wewenang untuk mempergunakan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan. 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.¹

Penguasaan dan penggunaan atas tanah dapat berisi hak, kewajiban, kewenangan, maupun larangan bagi pemegang hak atas tanahnya. Hak penguasaan dan penggunaan atas tanah ada yang bersifat privat dan ada yang bersifat publik. Berdasar UUPA dikenal Hak Bangsa Indonesia, Hak Menguasai Negara, Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat, dan hak-hak atas tanah yang bersifat perorangan. Manifestasi Hak Menguasai Negara dikenal dengan Hak Pakai dan Hak Pengelolaan, sedangkan hak-hak perorangan dikenal dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, dan Hak Sewa. Dalam perkembangannya lahir Hak Milik Satuan Rumah Susun yang pengaturannya berbeda dengan hak-hak perorangan yang diatur dalam UUPA, dimana terdapat pengaturan tanah bersama, benda bersama serta pengaturan badan hukum Perhimpunan pemilik dan penghuni sarusun yang mengelola rumah susun.

Penggunaan jembatan penghubung antara Pasar Baru lama dengan Pasar Harco Atom dalam kondisi yang membahayakan menurut keterangan pegawai toko, Lurah Pasar Baru, dan warga sekitar, dimana beberapa bagian jembatan banyak yang sudah rapuh. Hal ini sebagai cerminan bahwa kurang pengawasan untuk aspek penggunaan infrastruktur dalam hal keamanan berdirinya bangunan.²

Pembangunan Moda Raya Terpadu (MRT) dilaksanakan dengan dasar Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 167 Tahun 2012 tentang Ruang Bawah Tanah. Dalam pembangunan sara dan prasarana MRT, PT Mass Rapid Transit Jakarta (PT MRT Jakarta didirikan dengan dasar Peraturan Daerah DKI Jakarta No. 3 Tahun 2008 tentang Pembentukan MRT Jakarta yang kemudian diubah dengan Peraturan Daerah DKI Jakarta No. 7 Tahun 2013) menggunakan ruang pada permukaan tanah, ruang bawah tanah, dan ruang di atas permukaan tanah. Disini dapat ditemukan permasalahan hukum pembangunan bangunan baik di bawah maupun di atas tanah. Permasalahan yang muncul dalam kegiatan penggunaan ruang bawah tanah maupun ruang atas tanah disebabkan oleh ketentuan perundang-undangan dalam bidang pertanahan yang tidak memberi perlindungan bagi

¹ Indonesia, *Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104, TLN No. 2043 Ps. 4 ayat (2).

² <http://poskotanews.com/2017/12/07/jembatan-di-pasar-baru-rawan-ambruk-pedagang-bertarung-nyawa>. Diakses pada 1 Maret 2019 Pukul 19.37 WIB.

pemegang hak atas tanah. Hingga kini, belum ada pengaturan mengenai penguasaan dan penggunaan ruang di atas maupun di bawah tanah, meski saat ini sedang dipersiapkan Rancangan Undang-undang Pertanahan (RUU Pertanahan) yang akan mengatur kedua Lembaga tersebut.

Pengaturan atas keberadaan bangunan-bangunan di Indonesia dari perspektif UUPA seperti Jembatan Multiguna Senen, Jembatan Pondok Indah, Jembatan BSD Bangunan, Bangunan Jalan Tol, Bangunan Jembatan Penyeberangan, Jembatan Sarinah, dan bangunan-bangunan jembatan lainnya belum diakomodir oleh UUPA maupun peraturan pelaksanaannya. Diperlukan pengaturan hak atas bangunan-bangunan tersebut guna kepastian hukum, oleh karena bangunan itu sendiri dinilai memiliki nilai ekonomi yang lebih tinggi dari tanah tempat pondasi bangunan.³

Permasalahan-permasalahan tersebut diatas menjadi tantangan dan bukti baik bagi penegak hukum maupun akademisi hukum agraria untuk terus mengawal hukum pertanahan nasional.

Keberadaan Hak Guna Ruang Atas Tanah (HGRAT) dapat dikategorikan sebagai penguasaan tanah terhadap ruang udara, ruang angkasa, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS), yang HMSRS telah dilahirkan payung hukumnya dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 (UURS). Istilah ruang udara dan ruang angkasa menunjukkan pada suatu wilayah yang tidak diketahui batasnya dengan bertitik tolak dari bumi dan disebut “angkasa”. Hukum Angkasa termasuk dalam cabang ilmu hukum internasional yang tumbuh dan berkembang sejalan dengan perkembangan teknologi.⁴

Pada negara yang menganut *common law* mengenal istilah *strata title*, yang mana menurut sistem hukum tersebut seseorang yang memiliki sebidang tanah hak juga memiliki *airspace right* atau hak atas ruang udara. Sebagai contoh di Negara Singapura, apabila di atas sebidang tanah dibangun apartemen maka pemilik tanah dapat menjual kaveling-kaveling ruang udara yang disebut *airspace lot*. *Strata title* memberikan hak kepemilikan bersama atas suatu kompleks bangunan yang terdiri dari hak eksklusif atas ruang serta hak bersama atas ruang bersama.⁵

Perkembangan teknologi dan teknik pembangunan tertentu diperlukan kepastian hukum mengenai bentuk fisik dari tanah yang bersangkutan diperlukan gambar situasi/surat ukur yang menggambarkan secara tegas dan jelas ruang atas tanah yang dihaki tersebut, sehingga bentuk gambar dua dimensi dinilai kurang mendukung poin kepastian hukum ini. Selain itu, juga diperlukan tata ruang yang tidak hanya mengatur satu lapisan permukaan bumi saja seperti pengaturan tata ruang bawah tanah dan pengaturan ruang atas tanah. UURS dapat dikatakan sebagai pionir dalam pengelolaan penggunaan tanah secara vertical dengan adanya pemilikan atas satuan rumah susun yang terpisah dengan hak atas tanah bersama. Meskipun

³ Musa A. Siregar dan Zulkamaein Koto, “Hukum Agraria Atas Keberadaan Bangunan pada Ruang Atas Tanah.” *Jurnal Nuansa Kenotariatan Vol. 1, No. 1*, (Juli-Desember 2015), hlm. 19.

⁴ Milly Rosen, “Penggunaan Ruang...” hlm. 28.

⁵ *Ibid*, hlm. 30.

UURS telah mengatur penguasaan dan penggunaan ruang secara vertikal, tetapi UURS belum mengatur penggunaan ruang secara orthogonal yang tidak berpijak pada permukaan tanah di bawahnya.

Menyadari latar belakang fenomena, permasalahan, dan perkembangan hukum tanah nasional tersebut penulis merasa perlu untuk meneliti lebih dalam mengenai hal penggunaan dan penguasaan ruang udara di atas tanah di Indonesia. Persoalan perlu tidaknya suatu lembaga hukum baru untuk mengakomodasi penggunaan dan penguasaan ruang udara di atas tanah. Penguasaan dan penggunaan ruang atas tanah seharusnya memiliki payung hukum yang jelas sebagai pelaksanaan dari Pasal 4 UUPA. Hal ini oleh karena Pasal 33 Undang-Undang Dasar mewajibkan negara untuk mengatur pemilikan atau penguasaan tanah dan memimpin penggunaannya, sehingga cita-cita seluruh kedaulatan bangsa dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat dapat tercapai.

2. Permasalahan

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka perlu dirumuskan yang menjadi permasalahan dalam penulisan tesis ini. Permasalahan yang dibahas dalam tesis ini ialah pengaturan hukum Indonesia terhadap penguasaan dan penggunaan ruang atas tanah, dan bagaimana pelaksanaan penguasaan dan penggunaan ruang atas tanah di Indonesia.

3. Sistematika Penulisan

Sistematika dalam penulisan artikel ini terkait dengan penulisan tesis dimulai dengan bagian pendahuluan yang menguraikan secara jelas mengenai latar belakang, permasalahan, dan sistematika penulisan. Pada bagian ini, penulis akan menguraikan latar belakang penulisan tesis ini yang terkait dengan ruang atas tanah.

Berkenaan dengan penulisan tesis, di dalam artikel ini penulis membahas mengenai penguasaan ruang atas tanah khusus mengenai hak kebendaan dan kewajiban yang harus dipenuhi dalam penguasaan dan penggunaan ruang atas tanah. Pengertian dasar penguasaan ruang atas tanah dan peninjauan mengenai penguasaan ruang atas tanah berdasar UUPA, hukum adat, hukum bangunan gedung, dan hukum nasional lainnya. Penelaahan atas hukum-hukum tersebut dapat menjelaskan definisi ruang atas tanah, bentuk kepemilikan ruang atas tanah, bentuk hak dan kewajiban terhadap penguasaan ruang atas tanah, kewenangan-kewenangan yang timbul dari pemberian penguasaan ruang atas tanah.

Artikel ini juga membahas mengenai penggunaan ruang atas tanah dalam hal kewajiban-kewajiban dan syarat-syarat yang harus dipenuhi, serta melihat langsung pada praksis konkrit yang telah dilaksanakan di Indonesia. Peninjauan mengenai ruang menurut hukum penataan ruang dan hukum bangunan gedung, definisi tata ruang, pengaturan penataan ruang di DKI Jakarta, persyaratan pendirian bangunan gedung,

Artikel ini juga sedikit membahas mengenai pengaturan penguasaan dan penggunaan ruang atas tanah di Negara Singapura dan Negara Belanda. Konsep tanah dan ruang di Singapura, bagaimana pengaturan *strata title* di Singapura. Pembahasan ini dilaksanakan dengan harapan agar dapat memberi andil dalam penemuan hukum baru terhadap pengaturan ruang atas tanah, serta menguji hipotesa ruang atas tanah merupakan hal yang baru dan terlepas dari pengaturan agraria di Indonesia.

Pada bagian isi atau pembahasan, penulis menganalisis pengaturan-pengaturan hukum nasional, rancangan undang-undang, hukum Singapura, dan hukum Belanda untuk menerangkan *ius constitutum* dan *ius constituendum* akan ruang atas tanah. Apa yang harus dipertahankan, ditambah, atau dirubah dalam sistem hukum Indonesia.

Pada bagian akhir artikel ini, penulis memberi simpulan yang merupakan jawaban dari permasalahan sebagai hasil penelitian serta memberikan saran-saran yang berkaitan dengan permasalahan hukum yang telah diuraikan.

B. Isi/Pembahasan

1. Penguasaan Ruang Atas Tanah di Indonesia Berdasar UUPA

Dalam bagian ini penulis menjelaskan dengan penjelasan per pasal yang ada dalam UUPA yang berkaitan dengan pengaturan penguasaan dan penggunaan ruang atas tanah:

a) Pasal 1

Ruang atas tanah dalam Ayat (6) disebut sebagai ruang angkasa dengan maksud ruang di atas bumi dan air. Permukaan bumi menurut UUPA ialah tanah sehingga yang dimaksud ruang menurut ayat ini ialah ruang di atas tanah. Selanjutnya Ayat (2) menjelaskan ruang atas tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa yang merupakan milik Bangsa Indonesia dan disebut sebagai kekayaan nasional. Ayat (3) menegaskan bahwa adanya hubungan yang kekal atau abadi antara Bangsa Indonesia dengan ruang atas tanah, sehingga apabila dikaitkan dengan kaedah penguasaan dan kaedah kepemilikan, Bangsa Indonesia ialah pemilik atas ruang atas tanah dengan tidak adanya jangka waktu berakhirnya.

b) Pasal 2

Negara sebagai organisasi kekuasaan yang diberi wewenang oleh Bangsa Indonesia untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan ruang angkasa; Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan ruang angkasa; serta menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai ruang angkasa. Penyelenggaraan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan ruang angkasa ini dilaksanakan dalam bentuk penataan ruang maupun izin mendirikan bangunan sebagai pengatur dan pengendalian hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai ruang angkasa. Disini dapat dilihat bahwa adanya pengaturan atas perbuatan-perbuatan hukum antara satu subjek hukum dan satu subjek hukum dengan perbuatan-perbuatan hukum yang menyangkut ruang angkasa, maka terdapat kemungkinan adanya tindakan hukum berupa peralihan hak, pemberian hak pemanfaatan atau penggunaan, perjanjian pembangunan bangunan gedung atas ruang, dan lain-lain.

c) Pasal 4

Kewenangan penggunaan ruang di atas tanah secara atribusi diberikan oleh UUPA melalui hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 4 Ayat (1) dengan syarat adanya keperluan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah tersebut. Penggunaan ruang menurut bentuk hak atas tanahnya telah dapat diketahui ruang yang ada di atas tanah tersebut akan digunakan untuk keperluan apa, contoh Hak Milik memberi kewenangan penggunaan ruang untuk hunian, komersil, dan kategori fungsi lainnya oleh karena Hak Milik merupakan bentuk hak atas tanah terpenuh, HGB memberi

kewenangan penggunaan ruangnya untuk mendirikan bangunan dengan fungsi komersil, dan bentuk-bentuk hak atas tanah lainnya baik yang memiliki unsur publik maupun privat. Ayat (3) membuat pemisahan antara hak-hak atas tanah dengan hak-hak atas ruang angkasa sebagai pelaksanaan dari pemisahan horizontal. Telah dikemukakan menurut Prof. Boedi Harsono yang menegaskan bahwa ruang angkasa dan tubuh bumi yang dipergunakan itu bukan hak pemegang hak atas tanah, dan karenanya ia tidak berhak untuk menyerahkan penggunaannya kepada pihak lain apabila tidak berikutan penggunaan permukaan buminya. Hal ini menegaskan eratnya kaitan hak atas tanah dengan hak ruang atas tanah, dan tiada hak ruang atas tanah tanpa hak atas tanah.

d) Pasal 5

Keberlakuan hukum adat atas ruang di atas tanah dalam koridor kepentingan nasional dan Negara berdasarkan persatuan bangsa, paham sosialisme Indonesia serta peraturan perundang-undangan nasional, serta tunduk pada hukum agama. Jelas bahwa adanya keberlakuan hukum adat dan hukum agama atas ruang di atas tanah, serta penggunaannya tunduk pada pengaturan akan pembatasan dan pengendalian yang diatur dalam peraturan perundang-undangan nasional.

e) Pasal 8

Dengan dasar hak menguasai dari Negara diatur pengambilan kekayaan alam dalam ruang angkasa. Menurut Pasal 4 Ayat (2) hak-hak atas tanah itu hanya memberi hak atas permukaan bumi saja, maka wewenang-wewenang yang bersumber daripadanya tidaklah mengenai kekayaan-kekayaan alam yang terkandung di dalam ruang angkasa.

f) Pasal 9

Hubungan penuh dengan ruang angkasa ini berkaitan dengan hak atas tanah yang berada di bawah ruang di atas tanah tersebut. Dalam Penjelasan Umum II Angka 5 dijelaskan bahwa dengan dasar azas kebangsaan dalam Pasal 1 maka menurut Pasal 9 jo. Pasal 21 Ayat (1) hanya WNI yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Orang-orang asing dapat mempunyai tanah dengan hak pakai yang luasnya terbatas. Pertimbangan untuk tidak memberikan hubungan penuh terhadap badan-badan hukum ialah karena badan-badan hukum tidak perlu mempunyai hak milik tetapi cukup hak-hak lainnya (HGB, Hak Pakai, Hak Guna Usaha).

g) Pasal 11

Amanat pengaturan hubungan hukum antara orang termasuk badan hukum dengan ruang angkasa serta wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan hukum itu bermaksud mencegah terjadinya penguasaan atas kehidupan dan pekerjaan orang lain yang melampaui batas dalam bidang-bidang usaha agraria, hal mana bertentangan dengan azas keadilan sosial yang berperikemanusiaan. Segala penguasaan dan penggunaan ruang dalam lapangan agraria harus didasarkan atas kepentingan bersama dalam rangka kepentingan nasional dan Pemerintah berkewajiban untuk mencegah adanya organisasi dan usaha-usaha perseorangan dalam lapangan agraria yang bersifat monopoli swasta (Pasal 13 ayat 2). Bukan saja usaha swasta, tetapi juga usaha-usaha Pemerintah yang bersifat monopoli harus dicegah jangan sampai merugikan rakyat banyak. Dengan dasar inilah adanya pengaturan penataan ruang dan penatagunaan tanah yang diatur berjenjang dan komplementer, serta persyaratan adanya kepentingan nasional atau kepentingan umum dalam penguasaan dan penggunaan ruang atas tanah.

h) Pasal 14

Pasal 14 mengamanatkan perlu adanya suatu rencana (*planning*) mengenai peruntukan, penggunaan dan persediaan ruang di atas tanah untuk berbagai kepentingan hidup rakyat dan Negara. *Planning* tersebut diwujudkan dengan Rencana Umum (*National planning*) yang meliputi seluruh wilayah Indonesia yang kini telah diwujudkan dalam bentuk Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 26 Tahun 2008, yang kemudian diperinci menjadi rencana-rencana khusus (*regional planning*) dari tiap-tiap daerah. Pemerintah Daerah atas dasar rencana umum tersebut mengatur penguasaan dan penggunaan ruang di atas tanah untuk daerahnya, sesuai dengan keadaan daerah masing-masing.

i) Pasal 16

Pasal 16 Ayat (2) huruf c menyebutkan adanya suatu hak guna ruang angkasa yang kemudian dalam Pasal 48 dijelaskan maksud kewenangan yang terkandung.

j) Bagian X Hak Guna Ruang Angkasa Pasal 48

Hak guna ruang angkasa memberi wewenang kepada pemegangnya untuk mempergunakan tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa dalam rangka usaha-usaha memelihara dan memperkembangkan kesuburan bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dan hal-hal lainnya yang bersangkutan dengan itu. Hak guna ruang angkasa diadakan dengan pertimbangan kemajuan teknik dan kemungkinan-kemungkinan yang terjadi di kemudian hari.

Ketentuan-ketentuan penguasaan dan penggunaan ruang angkasa tersebut dapat ditemukan dalam Penjelasan Umum yang menyatakan fungsi ruang angkasa harus sesuai dengan kepentingan rakyat dan Negara serta memenuhi keperluan menurut permintaan zaman dalam segala soal agraria. Penguasaan dan penggunaan ruang yang didasarkan pada kepentingan rakyat, kepentingan umum, dan kepentingan Negara. Penegasan bentuk-bentuk hak bagi penguasaan ruang yang menempel secara langsung dengan tanah di bawahnya maupun tidak secara langsung dengan tiang-tiang penyangga di bawahnya.

Hak atas tanah pada pokoknya meliputi permukaan bumi saja sebagaimana ditegaskan dalam Peraturan Penjelasan Angka II (1). Apabila diperkenankan penggunaan ruang yang meliputi tubuh bumi dan ruang udara, maka penambahan itu merupakan kriteria pembatasan yang fleksibel dan adil.

Mengenai pengaturan hak atas tanah untuk ruang atas tanah, penulis setuju dengan penjelasan Prof. Maria dan Prof. Boedi bahwa tidak diperlukan hak atas tanah baru untuk mengakomodasi penggunaan ruang di atas tanah. Hak di ruang udara, yang pada umumnya bangunan-bangunan di ruang udara yang menonjol adalah strukturnya, dan hanya sedikit memerlukan tanah di bawahnya sebagai tiang penyangga. Penggunaan ruang dalam bentuk bangunan-bangunan pada ruang di atas tanah yang merupakan bagian dari bangunan induk yang berada di atas tanahnya masih dapat terakomodasikan dengan hak-hak atas tanah yang ada, seperti bangunan yang menggunakan sebagian tubuh bumi sebagai pondasi bangunan. Oleh karena penggunaan ruang di atas tanah pasti melakukan suatu tindakan pembangunan maka hak atas tanah tertinggi yang dapat diberikan ialah HGB. Contoh: jalan layang di atas jalan umum yang dikelola Departemen Pekerjaan Umum, dan jalan layang itu dibangun, dimiliki, serta dioperasikan oleh pihak lain, maka kepada Departemen Pekerjaan Umum diberikan hak pengelolaan dan kepada pihak lain diberikan HGB. Hal yang sama berlaku terhadap jalan kereta layang, jembatan layang, dan sebagainya. Untuk ini tidak perlu diadakan peraturan khusus, tetapi dapat diatur dengan ketentuan tambahan tentang

penerbitan surat tanda bukti haknya. Pengaturan ini dapat dilaksanakan melalui pengaturan akan hak guna ruang angkasa yang telah diamanatkan dalam Pasal 48 UUPA.

2. Ruang Atas Tanah Menurut Hukum Adat

Menurut Pasal 1 Ayat (2) UUPA Hukum Tanah Nasional mengenal konsepsi *komunalistik-religius*. Unsur komunalistik dapat dilihat dalam tanah ulayat yang merupakan tanah bersama warga masyarakat adat yang bersangkutan, sedangkan dalam perspektif Hukum Tanah Nasional seluruh tanah dalam wilayah Negara Indonesia adalah tanah bersama rakyat Indonesia, yang telah bersatu menjadi bangsa Indonesia. Unsur religius dinyatakan dalam bumi, air dan ruang angkasa Indonesia termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada Bangsa Indonesia. Penerapan konsepsi komunalistik-religius juga relevan apabila diperkenalkan dalam konsep ruang, dimana ruang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang memiliki hubungan yang abadi dengan Bangsa Indonesia.

Dalam hukum adat, pemilikan tanah dan bangunan bisa berbeda oleh karena adanya asas pemisahan horizontal (*horizontale scheidng*). Pemisahan hak-hak atau benda-benda yang melekat erat di atas tanah dengan hak atas tanahnya. Hak atas tanah tidak berpengaruh terhadap apa yang melekat di atas tanah atau sebaliknya. Namun, menurut hukum adat, apabila tanaman dan bangunan tidak melekat pada tanah maka benda-benda tersebut tidak ada nilainya, maka tidak dimungkinkan tanaman dan bangunan tidak berada di atas tanah. Logis bila dimungkinkan perbuatan hukum mengenai tanah meliputi juga bangunan dan tanaman di atasnya dengan syarat bangunan dan tanaman tersebut secara fisik merupakan satu kesatuan dengan tanah dan milik si empunya tanah, serta maksud tersebut secara tegas dinyatakan dalam akta yang memuat perbuatan hukum tersebut.

Pembahasan lebih lanjut mengenai pemisahan hak atas tanah dengan benda-benda yang melekat di atasnya. Dalam konsep rumah susun dalam UU No. 20 Tahun 2011 yang meliputi adanya kepemilikan tanah bersama dan kepemilikan bagian bangunan yang bersifat pribadi, hal tersebut tidak meninggalkan asas pemisahan horizontal dan menggantinya dengan asas *accessie*. Dalam kasus lainnya, jika seseorang masyarakat hukum adat memberi suatu tanda kepemilikan pada pohon tertentu di hutan yang semula belum ada pemilikinya, maka pohon itu menjadi miliknya beserta bagian tanah di bawah dedaunan pohon tersebut tetapi dengan izin kepala adat, ia baru berhak untuk membangun rumah di atas tanah bersama tersebut. Apabila konsep ini dikaitkan dengan penguasaan ruang yang bersifat publik seperti pembangunan jembatan layang atau jalan kereta layang, maka pembangunan infrastruktur tersebut yang dibangun di atas tanah Negara yang merupakan milik bersama Bangsa Indonesia, maka pembangunan tersebut harus memenuhi kewajiban-kewajiban dan persyaratan yang ada, serta penguasaan tersebut tidak berupa suatu kepemilikan oleh karena penggunaan ruang tersebut dilakukan oleh masyarakat umum.

Konsep tersebut sesuai dengan teori *de facto-de jure* menurut Herman Soesangobeng yang mengajarkan bahwa Warga Negara Indonesia adalah “pemilik tanah sebenarnya” (*originair eigenaar*), sebagai pemegang hak keperdataan kepemilikan tanah tertinggi yang mutlak dan sempurna (*dominium emminens*) atas seluruh tanah dalam wilayah kekuasaan Negara Republik Indonesia. Kemudian Negara Republik Indonesia adalah organisasi kekuasaan tertinggi pemegang hak kedaulatan hukum negara (*state sovereignty*), dengan kedudukan hukum sebagai penguasa yang menguasai disertai hak mengurus (*beheersrecht*).

Pemerintah berhak memiliki tanah terbatas hanya untuk melaksanakan tugas pelayanan publik serta tidak boleh diperdagangkan.

Teori *de facto-de jure* tersebut sejalan dengan penjelasan Pasal 1 Ayat (1) dan Pasal 1 Ayat (2) dengan pengertian bahwa hubungan bangsa Indonesia dengan bumi, air dan ruang angkasa Indonesia merupakan semacam hubungan hak ulayat yang diangkat pada tingkatan yang paling atas, yaitu pada tingkatan yang mengenai seluruh wilayah Negara. Bahwa terhadap ruang atas tanah, subjek hukum hanya menjadi *jus possessionis* yakni penguasa ruang yang memiliki kewenangan berupa kewajiban menjaga dan mengurus. Kewajiban tanggung jawab sosial dalam keadaan pasif, *beheer* yang berarti menguasai dan tanggung jawab dalam keadaan aktif maka penguasanya diberi hak bertindak dengan hak mengurus, *beheersrecht*. Setelah orang menggunakan ruang atas tanah tertentu maka penguasaannya pun bertumbuh menjadi *de facto in concreto* karena orang sudah melakukan perbuatan hukum aktif, untuk memilih dan menetapkan hubungan hukumnya atas ruang atas tanah tertentu secara pasti dan nyata. Namun, dalam *de-jure* berbeda dengan tanah bahwa penguasaan ruang atas tanah tidak memiliki pengertian memiliki, sehingga secara *de-jure* penguasaannya perlu didaftarkan secara administratif dengan ketentuan-ketentuan jangka waktu tertentu dan tidak memiliki hubungan yang penuh, tetapi kuat relatif dalam pengertian dicatat dan dilaksanakan dihadapan pejabat yang berwenang.

Beheersrecht itu sendiri apabila ditafsirkan secara historis dalam hukum nasional, *beheersrecht* diartikan sebagai Hak Penguasaan (yang kemudian menjadi cikal bakal HPL), yang menurut Peraturan Pemerintah No. 8 Tahun 1953, Hak Penguasaan yang berisikan:

- 1) Merencanakan, peruntukan, penggunaan tanah tersebut;
- 2) Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;
- 3) Menerima uang pemasukan/ganti rugi dan/atau uang wajib tahunan.

3. Ruang Atas Tanah dalam RUU Pertanahan

Dalam RUU Pertanahan, terjadi perpanjangan definisi “tanah” dimana dalam Pasal 1 Angka 2 dinyatakan bahwa tanah adalah permukaan bumi baik berupa daratan maupun yang tertutup air dalam batas tertentu sepanjang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung dengan permukaan bumi termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi. Definisi ini hanyalah perpanjangan penjelasan mengenai permukaan bumi itu sendiri tanpa memasukkan hak-hak lain baik berupa bangunan gedung, tanaman, atau ruang angkasa, dimana menurut Pasal 1 UUPA tanah ialah permukaan bumi.

Pasal 53 Ayat (2) RUU Pertanahan menyatakan bahwa tanah yang berada di ruang atas Tanah dikuasai oleh pemegang hak yang berbeda, terhadap ruang di atas Tanah dapat diberikan Hak Guna Ruang Atas Tanah (HGART), serta Ayat (3) menjelaskan kewenangan dari HGART berlaku mutatis-mutandis dengan kewenangan yang terdapat dalam HGB. Kemudian dalam Pasal 36 RUU Pertanahan menyebutkan bahwa HGB diberikan untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, dengan maksud bangunan di atas tanah yang bukan miliknya adalah perkantoran, tempat tinggal atau permukiman, industri, dan perhotelan. Penjelasan Pasal 53 RUU Pertanahan, membuat seolah-olah adanya tanah di atas tanah atau tanah di bawah tanah mengartikan adanya dua tanah yang saling tumpang tindih, kemudian dijelaskan bahwa adanya hak ruang di atas tanah atau di bawah tanah yang bergantung dengan status hak atas tanah. Hal ini memunculkan pertanyaan ruang yang mana yang dimaksud dalam pengaturan tersebut.

Kewenangan HGRAT berlaku mutatis-mutatis dengan kewenangan yang terdapat dalam HGB. Hal ini dipahami bahwa HGB diberikan sebagai maksud tanah yang bersangkutan akan dibangun bangunan gedung bagi subjek pemegangnya untuk menjalankan usaha komersil. Akan tetapi, penulis tidak melihat adanya perbedaan antara HGB dan HGRAT. Keduanya memiliki tujuan pembangunan bangunan gedung di atas tanah baik untuk fungsi hunian maupun tidak hunian. Apabila HGB berdiri di atas Hak Milik, maka HGB tersebut berkedudukan sebagai hak sekunder dari hak primer Hak Milik tersebut. Begitu pula dengan penggunaan ruang di atas HPL merupakan Hak Menguasai Negara yang diberikan oleh Negara sebagai pemegang kekuasaan melalui BPN (kini Kementerian Agraria dan Tata Ruang).

4. Bangunan Gedung Sebagai Bentuk Penguasaan Ruang Atas Tanah

Bangunan gedung merupakan salah satu wujud penguasaan dan penggunaan ruang atas tanah. Berdasar Pasal 1 Ayat (1) UU Bangunan Gedung, bangunan gedung merupakan wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah.

Berdasar Pasal 8 Ayat (1) huruf c dan Ayat (3) UU Bangunan, IMB adalah surat bukti dari pemerintah bahwa pemilik bangunan gedung dapat mendirikan bangunan sesuai fungsi yang telah ditetapkan dan berdasarkan rencana teknis bangunan gedung yang telah disetujui oleh pemerintah daerah, serta sebagai pelaksanaan dari asas pemisahan horizontal. IMB merupakan izin untuk menyelenggarakan pendirian bangunan gedung dan sebagai alat pengendali penyelenggaraan bangunan gedung. Bangunan gedung yang dibangun di atas tanah, air, atau prasarana dan sarana umum pengajuan permohonan IMB gedungnya dilakukan setelah mendapat persetujuan dari pihak yang berwenang. Prasarana dan sarana umum yang dimaksud seperti jalur jalan dan atau jalur hijau, daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi, dan atau menara telekomunikasi, dan atau menara air.

Setiap bangunan gedung harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun milik pihak lain. Berdasar Pasal 8 Ayat (1) huruf a UU Bangunan, dalam hal tanah milik pihak lain, bangunan gedung hanya dapat didirikan dengan izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemilik bangunan gedung. Perjanjian tertulis dimaksud memuat paling sedikit hak dan kewajiban para pihak, luas, letak, dan batas-batas tanah, serta fungsi bangunan gedung dan jangka waktu pemanfaatan tanah.

5. Penguasaan Ruang Atas Tanah Berdasar UU No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun

Konsep ruang dalam Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) yang terdiri dari hak perorangan atas Satuan Rumah Susun yang dapat dimiliki secara terpisah, dan hak bersama atas tanah, benda dan bagian bersama.

Namun, tanah, benda dan bagian bersama ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan. Pasal 46 UU No. 20 Tahun 2011 menyatakan bahwa HMSRS merupakan hak milik atas sarusun yang bersifat perseorangan yang kepemilikannya terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, pengaturan bagian dari tanah, benda dan bagian bersama menggunakan perhitungan berdasarkan atas Nilai

Perbandingan Proporsional (NPP). Atas dasar pasal tersebut seseorang yang memegang satu HMSRS memiliki dua jenis hak, hak yang bersifat kolektif dan hak yang bersifat individuil.

Diterbitkannya sertifikat hak milik sarusun (SHM Sarusun) menunjukkan bukti kepemilikan (*de jure*) atas ruang atas tanah dalam wujud bagian sarusun. Kepemilikan HMSRS juga dibatasi penguasaan dan penggunaan ruangnya melalui tanah bersama yang mensyaratkan kesesuaian pemegang hak atas tanahnya.

6. Penguasaan Ruang Atas Tanah dalam SKBG Sarusun

Dalam UU Rumah Susun, SKBG Sarusun memiliki konsep menyewa barang milik negara berupa tanah atau tanah wakaf dan tidak menyimpang dari UU sektoral lainnya yang mengatur BUMN dan tanah wakaf. Berdasar Pasal 48 UU Rumah Susun, SKBG Sarusun diterbitkan oleh instansi teknis kabupaten/kota yang bertugas dan bertanggung jawab di bidang bangunan gedung di atas tanah milik Negara/Daerah atau tanah wakaf dengan cara sewa, yang merupakan satu kesatuan dengan salinan buku bangunan gedung, salinan surat perjanjian sewa atas tanah, gambar denah lantai pada tingkat rumah susun yang bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki, dan pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama dan benda bersama yang bersangkutan.

Dalam hal peralihan SKBG Sarusun, berdasar Pasal 44 UU Rumah Susun, peralihan dibuat dengan Akta Jual Beli (AJB) oleh subjek-subjek hukum dihadapan notaris. Dengan demikian, SKBG Sarusun bukan merupakan hak atas tanah. Peralihan dengan AJB dihadapan notaris ini menurut penulis kurang tepat apabila tidak dilaksanakan dengan melibatkan subjek hukum pemegang hak atas tanah. Oleh karena perikatan awal antara penyewa SKBG Sarusun dengan pemberi SKBG belumlah selesai dan masih mengikat penyewa SKBG Sarusun.

7. Pengaturan Penggunaan Ruang Atas Tanah dalam Hukum Penataan Ruang

Definisi ruang menurut Pasal 1 Angka 1 UU Penataan Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah. Selanjutnya Pasal 1 Angka 2 UU Penataan Ruang tata ruang merupakan wujud struktur ruang dan pola ruang. Adanya keberadaan ruang-ruang yang salah satunya ruang atas tanah yang berstruktur dan membuat suatu pola. Pengaturan struktur dan pola itulah yang diatur dalam penataan ruang.

Berdasar Pasal 5 Ayat (3) dan Pasal 6 Ayat (2) UU Penataan Ruang, penataan ruang berdasarkan wilayah administratif, terdiri atas penataan ruang wilayah nasional, penataan ruang wilayah provinsi dan penataan ruang wilayah kabupaten/kota yang dilakukan secara berjenjang dan komplementer. Berdasar Pasal 6 Ayat (3) UU Penataan Ruang, penataan ruang wilayah nasional meliputi ruang wilayah yurisdiksi dan wilayah kedaulatan nasional yang mencakup ruang darat, ruang laut dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan.

Pasal 198 Perda DKI Jakarta No. 1 Tahun 2012 mengatur bahwa pemanfaatan ruang di atas tanah yang melintasi prasarana dan/atau sarana umum wajib untuk mengikuti arahan-arahan yang sebagaimana dijabarkan dalam bab sebelumnya. Hal tersebut menjelaskan adanya pemanfaatan ruang yang secara tidak langsung berkaitan dengan tanah yang ada di bawahnya, dan pemanfaatan tersebut memiliki unsur kewajiban publik (*publiek verplichting*) seperti tidak mengganggu fungsi prasarana dan sarana yang berada di bawahnya dan/atau di

sekitarnya, tetap memperhatikan keserasian bangunan gedung terhadap lingkungannya, dan memenuhi persyaratan keselamatan dan kesehatan sesuai fungsi gedung.

Peraturan zonasi menurut Pasal 1 Angka 27 PP No. 26 Tahun 2008 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional merupakan ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.

Dalam Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta No. 1 Tahun 2014 Tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi (Perda RDTR) diatur mengenai batas-batas pemanfaatan ruang seperti ketinggian, lahan yang dikuasai dan direncanakan, besaran ruang terbuka setiap pendirian bangunan. Besaran ruang tersebut diatur dalam Pasal 1 Angka 107 Perda RDTR adalah besaran ruang untuk fungsi tertentu yang ditentukan berdasarkan pengaturan KLB, KDB, Ketinggian Bangunan, KDH, KTB, tiap kawasan bagian kota sesuai dengan kedudukan dan fungsinya dalam pembangunan kota.

Melihat kembali pada pertimbangan pengaturan penataan ruang dalam UU Penataan Ruang, pengaturan akan pembatasan-pembatasan pemanfaatan ruang tersebut diadakan untuk menjaga keberadaan ruang yang terbatas dan pemahaman masyarakat yang berkembang terhadap pentingnya penataan ruang; serta penyelenggaraan penataan ruang yang transparan, efektif, dan partisipatif agar terwujud ruang yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan. Secara geografis, Negara Kesatuan Republik Indonesia berada pada kawasan rawan bencana sehingga diperlukan penataan ruang yang berbasis mitigasi bencana sebagai upaya meningkatkan keselamatan dan kenyamanan kehidupan dan penghidupan.

Senada dengan UU Penataan Ruang, UUPA menyatakan bahwa untuk mencapai apa yang menjadi cita-cita bangsa dan Negara tersebut di atas dalam bidang agraria, perlu adanya suatu rencana mengenai peruntukan, penggunaan dan persediaan bumi, air dan ruang angkasa untuk pelbagai kepentingan hidup rakyat dan Negara. Adanya rencana itu penggunaan ruang atas tanah dapat dilakukan secara terpimpin dan teratur sehingga dapat memberi manfaat yang sebesar-besarnya bagi Negara dan rakyat.

8. Penggunaan Ruang Atas Tanah dalam Hukum Bangunan Gedung

Berdasar Pasal 7 UU Bangunan Gedung, setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.

Pemenuhan fungsi bangunan gedung dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh setiap orang yang akan mendirikan bangunan gedung dalam pengajuan permohonan IMB yang disertai tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau tanda bukti izin pemanfaatan tanah; data pemilik bangunan gedung; rencana teknis bangunan gedung; dan hasil analisis mengenai dampak lingkungan bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan (AMDAL) (Pasal 8 dan Pasal 15 PP Bangunan Gedung). Bukti status kepemilikan hak atas tanah atau tanda bukti izin pemanfaatan tanah menunjukkan adanya keterikatan bangunan gedung dengan tanah yang ada di bawahnya.

Berdasarkan usulan yang diterima setelah dilakukan pengecekan, maka pemerintah daerah menetapkan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung (kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh pemerintah pusat) dalam IMB gedung berdasarkan RTRW kabupaten/kota, Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan (RDTRKP), dan atau RTBL.

Berdasar Pasal 8 UU Bangunan Gedung, persyaratan administratif bangunan gedung meliputi persyaratan status hak atas tanah (Pasal 11 PP Bangunan), dan atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah (Pasal 12 & & Pasal 13 PP Bangunan Gedung), status kepemilikan bangunan gedung, dan izin mendirikan bangunan gedung (Pasal 14 & Pasal 15 PP Bangunan Gedung). Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan (Pasal 8 Ayat (3) UU Bangunan Gedung). Persyaratan tata bangunan sebagaimana meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung (Pasal 16-21 PP Bangunan Gedung), arsitektur bangunan gedung (Pasal 22-25 PP Bangunan Gedung), dan persyaratan pengendalian dampak lingkungan (Pasal 26 PP Bangunan Gedung).

Pasal 27 Ayat (1) PP Bangunan menyatakan bahwa RTBL merupakan pengaturan persyaratan tata bangunan sebagai tindak lanjut RTRW kabupaten/kota dan/atau RDTRKP, digunakan dalam pengendalian pemanfaatan ruang suatu kawasan dan sebagai panduan rancangan kawasan untuk mewujudkan kesatuan karakter serta kualitas bangunan gedung dan lingkungan yang berkelanjutan.

Berdasar Pasal 31-32 PP Bangunan Gedung, persyaratan keandalan bangunan gedung meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan. Persyaratan keselamatan meliputi persyaratan kemampuan bangunan gedung untuk mendukung beban muatan, serta kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir.

Berdasar Pasal 38-47 PP Bangunan Gedung, persyaratan kesehatan bangunan gedung meliputi persyaratan sistem penghawaan, pencahayaan, sanitasi, dan penggunaan bahan bangunan gedung. Adapun persyaratan kenyamanan bangunan gedung meliputi kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang, kondisi udara dalam ruang, pandangan, serta tingkat getaran dan tingkat kebisingan. Selain itu, Persyaratan kemudahan meliputi kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung, serta kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.

Berdasar Pasal 71 PP Bangunan Gedung, sertifikat laik fungsi diberikan terhadap bangunan gedung yang telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi berdasarkan pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan terhadap IMB, sertifikat laik fungsi merupakan salah satu syarat untuk dapat dimanfaatkan dengan memiliki jangka waktu tertentu

Berdasar Pasal 72 PP Bangunan Gedung, dengan diperolehnya sertifikat laik fungsi pemilik bangunan gedung dapat melakukan pemanfaatan bangunan gedung yang meliputi kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.

9. Konsep Tanah Menurut Hukum Singapura

Hukum Singapura memandang tanah sebagai permukaan bumi, zat-zat yang ada di dalamnya, dan lapisan-lapisan yang ada di atas permukaan merupakan kenikmatan bagi pemiliknya, serta ruang udara di atas tanah atau ruang bawah tanah yang dipisahkan oleh permukaan. Dari kedua pengertian tersebut tampak berbeda pengertian akan tanah dalam UUPA dengan pengaturan hukum tanah di Malaysia dan Singapura, dimana UUPA mengenal tanah hanya sebagai permukaan bumi.

Berbeda dengan Indonesia, tanah di Singapura dimiliki oleh Pemerintah Singapura kecuali tanah yang dimiliki Sultan Johor. Dengan dasar kepemilikan ini adanya kekuasaan

untuk memperoleh secara paksa dengan alasan pembangunan publik. Salah satu alasan lain adanya tindakan perolehan secara paksa ialah tanah di Singapura sudah sangat terbatas, sehingga kepemilikan dan hak kepemilikan atas tanah menjadi suatu hal yang sangat sakral. Hal-hal ini yang melatarbelakangi diberlakukannya *Land Acquisition Act*.

10. Konsep Strata Title Menurut Hukum Singapura

Land Title (Strata) Act Tahun 1967 memperkenalkan suatu sistem registrasi *strata title* yang memfasilitasi *subdivision* bangunan atau tanah menjadi *strata units*. *Strata title* merupakan hibah, hibah dengan pembayaran iuran atau pembayaran barang yang bernilai keabadian, atau sewa tanah negara dalam bentuk apapun yang diterbitkan atau diberikan oleh *the Crown, the State* atau *the East India Company*. Konsep strata memisahkan bangunan dengan tanah menjadi dua hal yang mana keduanya diberikan hak atas dasar *grant* atau *lease*.

Pemisahan tanah dengan bangunan ini telah dikenal dalam Hukum Indonesia baik dalam UUPA maupun Hukum Adat dengan Asas Pemisahan Horizontal. Namun, Hukum Singapura memandang bahwa bangunan maupun ruang (*lot*) sebagai suatu hak kepemilikan tanpa harus memandang hak atas tanah apa yang berada di bawahnya, sehingga Hukum Singapura tetap mengakui adanya kepemilikan ruang tanpa memandang adanya keterikatan suatu ruang dengan tanah di bawahnya, serta adanya pendaftaran hak atas ruang. Berbeda dengan hukum Indonesia yang mengakui adanya kepemilikan ruang apabila diberi kewenangan dari status tanah yang ada di bawahnya.

Berdasar Pasal 3 *Land Titles Strata Act*, stratum adalah semua bagian tanah yang terdiri dari semua ruang bawah tanah atau ruang udara atau sebagian ruang bawah tanah atau ruang udara tanah, dimana dimensinya telah digambarkan. Semua bangunan dapat terbagi menjadi beberapa kapling ruang udara, sehingga gedung beserta kapling ruang udara terpisahkan dengan tanah. Kepemilikan bersama atas fasilitas umum dinilai dengan pembagian proporsional dari kepemilikan fasilitas umum. Dengan demikian, konsep ruang atas tanah di Singapura sama sekali terpisah dan tidak berkaitan dengan tanah di bawahnya yang diatur dalam suatu kaedah hukum *strata title*.

11. Penguasaan dan Penggunaan Ruang Menurut Hukum Belanda

Hukum Belanda menerapkan asas *accession* atau *accessie* dimana pemilik dari suatu benda ialah pemilik dari segala komponen dari benda tersebut. Segala hal yang melekat di atas maupun di bawah tanah tersebut ialah milik pemegang hak atas tanah. Berbeda dengan di Indonesia, dengan diberlakukannya UUPA, maka asas *accessie* tidak berlaku lagi, sedangkan yang berlaku ialah asas pemisahan horizontal, dimana pemilik dari suatu benda tidak secara langsung juga pemilik dari komponen benda yang melekat di atasnya.

Berdasar Pasal 5 Ayat 21 *Dutch Civil Code*, hak milik atas tanah memberikan hak untuk menggunakan bagi pemiliknya, termasuk menggunakan ruang udara di atasnya. Namun, terdapat kemungkinan orang lain untuk menggunakan ruang di atas permukaan tanah, apabila orang tersebut memanfaatkan di atas ketinggian atau kedalaman yang tidak akan digunakan oleh pemilik hak atas tanah tersebut.

Dalam Hukum Belanda dikenal *opstalrecht*, hak untuk memiliki, memegang dan mengelola bangunan atau tanaman, yang ada pada permukaan atau di atas permukaan tanah milik pihak lain. Hak ini memberi perolehan kepemilikan atas bangunan atau konstruksi yang terpisah dari kepemilikan atas tanah. Atas dasar akta notariil *opstalrecht* dapat melahirkan

kewajiban bagi pemegang haknya untuk membayar sejumlah uang (*ground rent*) kepada pemegang hak atas tanah. Selain itu, dalam akta tersebut juga dapat diberikan pembatasan penggunaan untuk menggunakan, membangun, menghancurkan bangunan gedung. Pada waktu hak ini selesai, kepemilikan bangunan gedung, konstruksi, tanaman-tanaman yang melekat di atas tanah demi hukum menjadi milik pemegang hak atas tanah. *Opstalrecht* memberi pengecualian terhadap asas *superficies solo cedit*, hak atas permukaan mencakup hak atas bagian dalam dari tanah yang bersangkutan. Pengaturan ini di Indonesia serupa dengan konsep izin pemanfaatan ruang atas tanah dimana terdapat dua subjek hukum yang berbeda dalam penguasaan tanah dengan penguasaan ruang di atas tanah yang bersangkutan.

Ruang udara tidak dimasukkan dalam definisi tanah melainkan bangunan dan konstruksi yang melekat pada tanah. Adanya hak penggunaan ruang atas tanah apabila orang tersebut memanfaatkan di atas ketinggian atau kedalaman yang tidak akan digunakan oleh pemilik hak atas tanah tersebut.

Berbeda dengan UUPA yang mendefinisikan tanah sebagai permukaan bumi saja dengan adanya hak-hak atas tanah, kemudian dari hak-hak atas tanah tersebut lahir kewenangan atributif kewenangan penggunaan ruang atas tanah maka subjek hukum pemegang memiliki wewenang untuk menggunakan ruang yang ada di atas tanah, terbatas pada kewenangan untuk menggunakannya.

12. Penguasaan dan Penggunaan Jembatan

Jembatan Multiguna Senen Jaya adalah bangunan yang dibangun untuk menghubungkan Pusat Grosir Senen Jaya dengan Plaza Atrium Senen, yang terdiri dari 2 (dua) lantai yang difungsikan sebagai tempat usaha. Bangunan ini tidak melekat langsung pada tanah sehingga tidak dapat dikenai hak-hak atas tanah, seperti Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau pun Hak Pakai. Jembatan Multiguna Senen Jaya disewakan dalam jangka waktu yang cukup panjang, yakni hingga tahun 2032.

Dalam UU Bangunan Gedung dikatakan bahwa bangunan gedung yang dibangun di atas tanah, air, atau prasarana dan sarana umum, pengajuan permohonan IMB gedungnya dilakukan setelah mendapat persetujuan dari pihak yang berwenang.

Melihat pada pendirian Jembatan Multiguna Senen Jaya yang menghubungkan Pusat Grosir Senen Jaya dengan Plaza Atrium Senen, yang terdiri dari 2 (dua) lantai yang difungsikan sebagai tempat usaha. Pusat Grosir Senen Jaya berada pada sub zona C.1 perlu memenuhi persyaratan Pasal 633 Perda RDTR dan Plaza Atrium Senen berada pada sub zona K.2 perlu memenuhi persyaratan Pasal 608 Ayat (2) huruf q jo. Pasal 598 Ayat (2) huruf b Perda RDTR atau Pasal 609 Ayat (2) huruf aa jo. Pasal 598 Ayat (2) huruf c Perda RDTR. sementara itu, oleh karena Jembatan Multiguna Senen Jaya pemanfaatan ruang di atas tanah yang melintasi Jalan Pasar Senen (jalan umum), maka pemanfaatannya tunduk pada pengaturan Pasal 198 Perda DKI Jakarta No. 1 Tahun 2012.

Menurut Bapak Fadhil selaku Kepala Seksi Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kota Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan bahwa pemanfaatan ruang di atas tanah yang melintasi prasarana dan/atau sarana umum di DKI Jakarta dalam hal ini jalan umum yang dikelola oleh Badan Pengelola Aset Daerah perlu memenuhi kewajiban-kewajiban seperti pembayaran retribusi kepada negara. Bentuk pemanfaatan ruang ini diwujudkan dalam Izin Pemanfaatan Ruang di Atas Prasarana dan/atau Sarana Umum yang diterbitkan oleh Gubernur melalui Dinas Bina Marga, serta menjadi landasan diterbitkannya IMB.

Contoh Jembatan Pondok Indah Mal yang dimiliki pihak swasta melintasi jalan umum yang termasuk ruang lingkup pemanfaatan barang milik daerah, maka pembangunannya perlu memenuhi Pasal 198 Perda DKI Jakarta No. 1 Tahun 2012, dimana jembatan tersebut tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal, memenuhi persyaratan kesehatan sesuai fungsi bangunan gedung, memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan gedung, mempertimbangkan daya dukung lingkungan, tidak mengganggu fungsi prasarana dan sarana yang berada di bawahnya dan/atau di sekitarnya, tetap memperhatikan keserasian bangunan gedung terhadap lingkungannya, dan memenuhi persyaratan keselamatan dan kesehatan sesuai fungsi gedung. Pemilik Jembatan Pondok Indah Mal sebagai mitra pemanfaatan dan pendapatan daerah berdasar Pasal 79 Permendagri No. 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah membayar biaya pemeliharaan dan pengamanan barang milik daerah serta biaya pelaksanaan yang menjadi objek pemanfaatan yang merupakan penerimaan daerah yang wajib disetorkan seluruhnya ke rekening Kas Umum Daerah.

Berbeda dengan jembatan Rumah Sakit Tarakan dimana Pemerintah Daerah DKI Jakarta selaku pemilik jembatan dan fisik jembatan tersebut melintasi sungai. Oleh karena penguasa ruang di atas tanah dengan pengelola sarana prasarana di bawahnya merupakan satu badan, maka pemilik jembatan tidak perlu membayarkan uang sewa atau retribusi.

Pertimbangan teknis Izin Pemanfaatan Ruang di Atas Prasarana dan/atau Sarana Umum terhadap jembatan-jembatan tersebut didasarkan pada pedoman teknis Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 20/PRT/M/2010 tentang Pedoman Pemanfaatan dan Penggunaan Bagian-bagian Jalan.

Pengaturan-pengaturan teknis tersebut antara lain:

- a) Bangunan dan jaringan utilitas dapat dipasang pada struktur jembatan tanpa membahayakan konstruksi jembatan, mengurangi ruang bebas dan keselamatan pengguna jalan. (Pasal 12 Ayat (3))
- b) Dalam hal bangunan dan jaringan utilitas dipasang di luar konstruksi jembatan, bangunan dan jaringan utilitas tersebut ditempatkan paling rendah 1 (satu) meter dari tepi paling luar struktur jembatan tanpa mengurangi ruang bebas. (Pasal 12 Ayat (4))
- c) Bangunan dan jaringan utilitas di atas tanah harus diletakkan pada ketinggian paling rendah 5 (lima) meter dari permukaan jalan tertinggi. (Pasal 12 Ayat (6))
- d) Dalam merencanakan bangunan gedung yang melintas di atas ruang manfaat jalan harus memenuhi ketentuan Peraturan mengenai pembebanan bangunan; Peraturan mengenai perencanaan bangunan baja; Peraturan mengenai bahan bangunan; Peraturan mengenai perencanaan bangunan beton; dan Peraturan mengenai instalasi listrik. (Pasal 28 Ayat (6))
- e) Bangunan gedung yang melintas di atas ruang manfaat jalan harus diletakkan pada ketinggian paling sedikit 5 (lima) meter dari permukaan jalan tertinggi. (Pasal 28 Ayat (9))

Berdasar Pasal 28 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 20/PRT/M/2010, penggunaan ruang dalam bentuk bangunan gedung yang melintas di atas ruang manfaat jalan wajib mendapat izin dari penyelenggara jalan.

Pasal 1 Angka 10 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 20/PRT/M/2010 menyatakan izin adalah persetujuan dari penyelenggara jalan atau pemberi izin

tentang pemanfaatan ruang manfaat jalan dan ruang milik jalan dengan persyaratan tertentu yang harus dipenuhi. Untuk jangka waktu paling lama 10 (sepuluh) tahun dan dapat diperpanjang (Pasal 31 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 20/PRT/M/2010). Oleh karena itu dengan dasar pertimbangan-pertimbangan tersebut, terhadap jembatan-jembatan tersebut yang dikuasai oleh pihak swasta, Gubernur melalui Dinas Bina Marga menerbitkan Izin Pemanfaatan Ruang di Atas Prasarana dan/atau Sarana Umum.

Praksis penggunaan ruang tersebut apabila dikaitkan dengan kewajiban sosial dalam *beheersrecht*, kewajiban aktif dimana pelakunya diberi hak bertindak dengan hak mengurus. *Beheersrecht* merupakan suatu kewajiban sosial untuk menjaga dan mengurus tanah, yang dalam konteks negara disebut kewajiban publik (*publiek verplichting*). Persyaratan-persyaratan dan kewajiban-kewajiban tersebut di atas merupakan wujud kewajiban publik untuk menjaga dan mengurus ruang yang digunakan oleh subjek hukum oleh karena ruang tersebut bukanlah miliknya melainkan milik masyarakat, sehingga pengguna ruang memiliki tanggung jawab terhadap keamanan dan kenyamanan masyarakat baik yang ikut menggunakan ruang tersebut maupun yang berada di sekitar ruang tersebut.

13. Mass Rapid Transit DKI 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 banda 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 – Setiabudi – Dukuh Atas – Bundaran HI.

Pasal 4 UUPA menjadi 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, tetapi juga ruang yang ada diatasnya sepanjang 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 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.

Menurut wawancara yang dilakukan penulis dengan Bu Naomi dan Bu Claudya di PT MRT pada hari Kamis, tanggal 2 Mei 2019 bahwa PT MRT Jakarta tidak memegang hak atas tanah yang ada di bawah bangunan-bangunan penunjang transportasi MRT di atasnya. Tanah-tanah yang ada di bawahnya didasarkan oleh Hak Pakai atau HPL dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta maupun dasar hak atas tanah dari instansi pemerintah lainnya.

Dasar kepemilikan stasiun-stasiun layang dan jalan-jalan rel layang didasari pada IMB yang diterbitkan masing-masing per stasiunnya. Selain itu, juga terkandung izin

pemanfaatan dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta bagi PT MRT Jakarta untuk menyelenggarakan prasarana MRT tersebut.

Ruang lingkup penyelenggaraan MRT oleh PT MRT Jakarta berdasar Pasal 5 Peraturan Gubernur No. 53 Tahun 2017 hanyalah sebatas pembangunan, pengoperasian, perawatan, dan pengusahaan. Dalam penguasaannya, PT MRT Jakarta juga membuka kemungkinan adanya pihak ketiga yang menguasai ruang dalam stasiun-stasiun layang dengan dasar perjanjian sewa menyewa.

Limitasi letak infrastruktur MRT Jakarta yaitu menggunakan tanah Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, yang mana batasan lebih lanjutnya adalah kaidah-kaidah tata ruang seperti Garis Sepadan Jalan/*Right of Way*; Garis Sempadan Bangunan 0 (GSB 0) untuk stasiun; dan yang paling utama mengacu ke Penetapan Lokasi Pembangunan MRT Jakarta Fase 1 Lebak Bulus-Bundaran HI, sesuai dengan Peraturan Daerah DKI Jakarta No. 7 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung, Peraturan Daerah DKI Jakarta No. 1 Tahun 2012 tentang RTRW 2030, Peraturan Daerah DKI Jakarta No. 1 Tahun 2014 tentang RDTR dan Peta Zonasi.

Jarak ketinggian antara permukaan jalan dengan bagian terendah stasiun MRT Jakarta tunduk pada Pasal 19 Permen PU No. 19/PRT/M/2011 dengan tinggi ruang bebas vertikal lintas bawah paling rendah 5,1 (lima koma satu) meter dari permukaan perkerasan jalan. Berdasarkan hal tersebut, bangunan jalur layang dan stasiun layang MRT Jakarta memiliki ketinggian lebih dari 5,2 (lima koma dua) meter dari permukaan tanah.

Pembangunan proyek MRT telah memperoleh izin dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang mana dituangkan dalam Peraturan Gubernur DKI No. 18 Tahun 2008 tentang Penguasaan Perencanaan/Peruntukan Bidang Tanah untuk Pelaksanaan Pembangunan Bagi Kepentingan Umum Trace Jalur Mass Rapid Transit Koridor Lebak Bulus-Dukuh Atas Kota Administrasi Jakarta Selatan dan Peraturan Gubernur DKI No. 104 Tahun 2005 tentang Penguasaan Perencanaan/Peruntukan Bidang Tanah untuk Pelaksanaan Pembangunan Bagi Kepentingan Umum Trace Jalur Mass Rapid Transit Koridor Lebak Bulus-Kampung Bandan, Kotamadya Jakarta Selatan, Kotamadya Jakarta Pusat, Kotamadya Jakarta Barat, dan Kotamadya Jakarta Utara. 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 *trance* jalur MRT sebagaimana ditegaskan dalam masing-masing pasal 1 Pergub DKI 18 Tahun 2008 dan Pergub DKI 104 Tahun 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 tanah yang lebih lengkap dan komprehensif.

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. Sebelum proses pembangunan, PT MRT Jakarta berkoordinasi dengan masing-masing sektoral untuk memenuhi persyaratan-persyaratan pembangunan prasarana MRT, seperti koordinasi dengan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta terkait dengan RTRW, dengan

Kementerian Perhubungan terkait dengan Rencana Induk Perkeretapian. Hal ini disadari bahwa penguasaan dan penggunaan ruang atas tanah untuk sarana transportasi di atas tanah masih diatur dalam peraturan-peraturan sektoral.

C. Penutup

1. Simpulan

Berdasarkan pembahasan pada bab-bab sebelumnya, maka penulis dapat menyimpulkan bahwa:

1. Penguasaan dan penggunaan ruang atas tanah dalam Hukum Indonesia memiliki kaitan erat dengan hak atas tanah, dimana ruang atas tanah ada sebagai akibat hukum dari diberikannya hak atas tanah dalam bentuk kewenangan yang memberi subjek hukumnya untuk menggunakan ruang atas tanah yang bersangkutan sesuai dengan Pasal 4 UUPA. Hal ini juga dikenal dalam Hukum Adat dimana benda di atas tanah memiliki hubungan hukum dengan tanah dibawahnya. Pemanfaatan ruang atas tanah disesuaikan dengan bentuk hak atas tanah yang diberikan, sehingga tujuan penggunaan ruang atas tanah tersebut dapat tercermin dari hak atas tanahnya seperti HGB, maka pemanfaatan ruangnya ialah untuk mendirikan bangunan. Ruang atas tanah dalam Hukum Adat dengan kaitannya dengan tanah juga dilekatkan tanggung jawab aktif yang dikemukakan menurut Herman Soesangobeng, *beheersrecht*, maupun tanggung jawab sosial sebagaimana diatur Pasal 6 UUPA. Penguasaan dan penggunaan ruang atas tanah untuk memenuhi tanggung jawab yang diamanatkan oleh Hukum Adat dan UUPA tersebut dikendalikan dengan dibatasi pada kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif, serta pengenaan sanksi sebagaimana dijelaskan Pasal 35 UU Penataan Ruang. Pengendalian tersebut kemudian diatur lebih lanjut dalam tingkat peraturan daerah seperti Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta No. 1 Tahun 2014 yang mengatur batas-batas pemanfaatan ruang seperti ketinggian, lahan yang dikuasai dan direncanakan, serta besaran ruang terbuka dalam pendirian bangunan.
2. Pelaksanaan penguasaan dan penggunaan ruang atas tanah di Indonesia dapat dilihat dalam praktik Prasarana MRT Jakarta dan jembatan penghubung antara bangunan gedung. Stasiun-stasiun layang dan jalan-jalan rel layang didasari pada IMB yang diterbitkan masing-masing per stasiunnya, atas dasar hak atas tanah dari instansi-instansi pemerintah. Selain itu, juga didasarkan izin pemanfaatan dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta bagi PT MRT Jakarta untuk menyelenggarakan prasarana MRT tersebut. Penguasaan dan penggunaan ruang atas tanah tersebut dilakukan pengendalian melalui IMB yang diterbitkannya dengan dasar pertimbangan rencana tata ruang, hukum bangunan gedung, dan peraturan-peraturan teknis serta administratif yang diatur oleh pemerintah daerah maupun pemerintah sektoral seperti Rencana Induk Perkeretapian, sehingga fungsi ruang atas tanah tersebut dapat sesuai dengan kepentingan umum sebagaimana diatur Pasal 48 UUPA. Penguasaan dan penggunaan ruang atas tanah lainnya seperti Jembatan Multiguna Senen dan Jembatan Pondok Indah Mal yang melintasi prasarana dan/atau sarana umum di DKI Jakarta dalam hal ini jalan umum juga didasarkan pada izin yang dikelola oleh Badan Pengelola Aset Daerah perlu memenuhi kewajiban-kewajiban seperti pembayaran

retribusi kepada negara, pedoman teknis Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 20/PRT/M/2010. Bentuk pemanfaatan ruang ini diwujudkan dalam Izin Pemanfaatan Ruang di Atas Prasarana dan/atau Sarana Umum yang diterbitkan oleh Gubernur melalui Dinas Bina Marga, serta menjadi landasan diterbitkannya IMB.

2. Saran

Dengan memperhatikan simpulan yang telah penulis uraikan di atas, maka saran yang dapat penulis berikan adalah sebagai berikut:

1. Tidak diperlukan hak atas tanah baru untuk mengakomodasi penguasaan dan penggunaan ruang atas tanah. Pengaturan yang diperlukan ialah peraturan pelaksana yang menjelaskan bentuk-bentuk penguasaan dan penggunaan ruang atas tanah, ruang lingkup ruang atas tanah, batas-batas kewenangan pemegang hak atas tanah, batas pemberian hak atas tanah, tujuan penggunaan ruang atas tanah, dasar hukum kepemilikan kebendaan yang ada di ruang atas tanah.
2. Sebagaimana strata title yang diatur dalam peraturan sendiri di Singapura dan berlandaskan dengan peraturan agraria di negara tersebut. Konsep ruang dalam Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) maupun SKBG dalam UU No. 20 Tahun 2011 yang telah menunjukkan adanya kewenangan penguasaan dan penggunaan ruang atas tanah, dimana pengaturan akan ruang atas tanah masih sangat terbatas pada fungsi hunian. Oleh karena itu, penulis menyarankan untuk diterbitkan peraturan pelaksana dalam bentuk peraturan pemerintah sebagai pedoman pelaksanaan ruang atas tanah dengan lembaga hukum Kewenangan Penguasaan dan Penggunaan Ruang Atas Tanah. Peraturan pemerintah sebagai pelaksanaan amanat Pasal 4 dan Pasal 48 UUPA bahwa kewenangan-kewenangan dalam hak guna ruang angkasa diatur dengan Peraturan Pemerintah. Selain itu, juga sebagai pedoman maupun penghubung bagi penataan ruang yang selama ini telah dilaksanakan, sehingga jelas bahwa adanya hubungan-hubungan hukum baik secara *de facto* dan/atau *de jure* yang diatur penguasaan dan penggunaannya sedemikian rupa untuk mencapai tujuan penataan ruang itu sendiri. Alasan tidak disebut sebagai hak ialah karena konsep ruang yang sangat bergantung dengan hak atas tanah yang menopangnya terkandung hak dan kewajiban aktif. Kewajiban aktif untuk memenuhi kewajiban-kewajiban yang diperlukan untuk menjaga asas-asas yang terkandung dalam penataan ruang seperti asas keamanan dan kenyamanan. Pengaturan penguasaan dan penggunaan ruang atas tanah yang mengatur asas-asas ruang, sifat ruang atas tanah, kelembagaan ruang atas tanah, bentuk-bentuk hak dan kewajiban, pembatasan subjek-subjek hukum, jangka waktu penguasaan, dan tata cara peralihan.

Daftar Pustaka

I. Buku

- Bzn., B. terHaar. *Beginselen en stelsel van het adatrecht*. Groningen & Jakarta: J. B. Wolters, 1950.
- Bosu, Benny. *Perkembangan Terbaru Sertipikat (Tanah, Tanggungan, dan Condomonium)*. Jakarta: Medisa, 1997.
- Effendie, Bachtiar. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, ed. 2, cet. 1. Bandung: Alumni, 1993.

- Hairani, Saban. *Strata Living: Governance and Management*. Selangor: Lexis Nexis, 2010.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, cet. 20. Jakarta: Djambatan, 2012.
- _____. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, cet. 12. Jakarta: Djambatan, 2008.
- _____. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, ed. Revisi, cet. 2. Jakarta: Universitas Trisakti, 2003.
- Hutagalung, Arie S. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Jakarta: LPHI, 2005.
- _____. *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2008.
- Hutagalung, Arie S., et al. *Asas-Asas Hukum Agraria*. Depok: s.n., 2012.
- _____. *Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia*. Jakarta: Universitas Indonesia, 2012.
- Mamudji, Sri, et al. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Mustafa, Bachsan. *Hukum Agraria Dalam Perspektif*. Bandung: Remadja Karya, 1988.
- Pahala, Siahaan Marihot. *Hukum Bangunan Gedung di Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008.
- Parlindungan, A.P. *Pendaftaran dan Konversi Hak-Hak Atas Tanah Menurut UUPA*. Bandung: Alumni, 1985.
- Perangin, Effendi. *Hukum Agraria di Indonesia*. Jakarta: CV Rajawali, 1991.
- Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1991.
- Rasjidi, Lili. *Filsafat Hukum, Apakah Hukum itu?* Bandung: Remaja Rosdakarya, 1993.
- Rubaie, Achmad. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Malang: PUSDERANKUM dan Bayumedia, 2007.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, cet. 4. Jakarta: Kencana, 2008.
- Sihombing, Irene Eka. *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta: Universitas Trisakti, 2017.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*, cet. 3. Jakarta: Universitas Indonesia, 2012.
- _____. *Perbandingan Hukum*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1989.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, ed. 1, cet. 10. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.
- Soemardjono, Maria S.W. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas, 2001.
- _____. *Puspita Serangkum, Aneka Masalah Hukum Agraria*. Yogyakarta: Andi Offset, 1982.
- Soeprapto. *Undang-undang Pokok Agraria Dalam Praktek*. Jakarta: Universitas Indonesia Press, 1986.
- Soesangobeng, Herman. *Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan, dan Agraria*. Yogyakarta: STPN Press, 2012.
- Wahid, A. M. Yunus. *Pengantar Hukum Tata Ruang*. Jakarta: PT Karisma Putra Utama, 2014.

Wong, David S. Y. *Tenure and Land Dealings in The Malay States*, Singapore: Singapore University, 1975.

Tan, Sook Yee. *Principles of Singapore Land Law*, Singapura: Butterworths Asia, 2001.

II. Tesis/Disertasi

Halim, Ayrin Wirawan. “Analisa Yuridis Mengenai Jembatan Multiguna Senen Jaya dalam Kaitannya dengan Pengaturan Mengenai Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung yang Diatur dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.” Tesis Magister Universitas Indonesia, Jakarta, 2013.

Putri, Febrina Kusuma. “Pemanfaatan Ruang Bawah Tanah dan Atas Tanah dalam Pelaksanaan Pembangunan Mass Rapid Transit Ditinjau dari Segi Hukum Tanah Nasional.” Tesis Magister Kenotariatan, Jakarta, 2012.

Rosen, Milly. “Penggunaan Ruang Bawah Tanah Dihubungkan dengan Hak Atas Tanah Menurut UUPA.” Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok, 2009.

Suparjo. “Manifestasi Hak Bangsa Indonesia dan Hak Menguasai Negara dalam Politik Hukum Agraria Pascaproklamasi 1945 Hingga Pascareformasi 1998 (Kajian Teori Keadilan Amartya K. Sen.” Disertasi Doktor Ilmu Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2014.

Yusrini, Virly. “Perbandingan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) di Indonesia dengan Lembaga Strata Title Negara Singapura dalam Hubungannya dengan Pembangunan Hukum Tanah Nasional.” Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok, 2005.

III. Peraturan Perundang-undangan

Indonesia. *Undang-undang Dasar 1945*.

_____. *Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN No.104, TLN No. 2043.

_____. *Penataan Ruang*, UU No. 26 Tahun 2007, LN No. 68, TLN No. 4725.

_____. *Rumah Susun*, UU No. 20 Tahun 2011, LN No. 108, TLN No. 5252.

_____. *Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59, TLN No. 3696.

_____. *Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional*, PP No. 26 Tahun 2008, LN No. 48.

Kementerian Agraria/Badan Pertanahan Nasional. *Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Badan Pertanahan Nasional RI. *Peraturan Kepala BPN RI Tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997*. Peraturan Kepala BPN RI No. 8 Tahun 2012.

Belanda. *Dutch Civil Code*.

Malaysia. *National Land Code Tahun 1965*.

Singapura. *Singapore Land Titles Act, Act of 27 of 1993*.

IV. Artikel/Jurnal

Alexander, Gregory S. “Takings and the Post-Modern Dialectic of Property.” *Cornell Law Faculty Publications*, Tahun 1992. hlm. 259-277.

- Hendriatiningsih. "Pengaturan Pemanfaatan Ruang di Atas Tanah dalam Penerapan Kadaster 3-Dimensi." *Indonesian Journal of Geospatial* Vol. 1, No. 2, Tahun 2012. Hlm. 13-26.
- Siregar, Musa A. dan Zulkamaein Koto. "Hukum Agraria Atas Keberadaan Bangunan pada Ruang Atas Tanah." *Jurnal Nuansa Kenotariatan* Vol. 1, No. 1, (Juli-Desember 2015), hlm. 11-23.
- Sumardjono, Maria, S.W. "Redefinisi Hak Atas Tanah: Aspek Yuridis dan Politis Pemberian Hak di Bawah Tanah dan di Ruang Udara." *Makalah Seminar Nasional Hak Atas Tanah Dalam Konteks Masa Kini dan Yang Akan Datang*, (Yogyakarta, 15 Oktober 1991), hlm. 3-9.
- Stoter, Jantien *et al.* "First 3D Cadastral Registration of Multi-level Ownerships Right in the Netherlands." (makalah disampaikan pada 5th International FIG 3D Cadastre Workshop, Athena, 18-20 Oktober 2016), hlm. 491-504.

V. Internet

- Deny, "Jembatan di Pasar Baru Rawan Ambruk, Pedagang Bertarung Nyawa." <http://poskotanews.com/2017/12/07/jembatan-di-pasar-baru-rawan-ambruk-pedagang-bertarung-nyawa>. Diakses pada 1 Maret 2019 Pukul 19.37 WIB.
- DLA Piper. "Forms of real estate ownership." <http://www.dlapiperrealworld.com/law/index.html?c=NL&t=sale-and-purchase>. Diakses pada 24 Maret 2019 Pukul 21.21 WIB.
- Hasyim, Irsyan dan Zacharias Wuragil. "Kepala BPN: 400 Ribu Bidang Tanah di Jakarta Belum Bersertifikat." <https://metro.tempo.co/read/1156684/kepala-bpn-400-ribu-bidang-tanah-di-jakarta-belum-bersertifikat/full&view=ok>. Diakses pada 1 Maret 2019 Pukul 19.08 WIB.
- Khoo, Victor. "3D Cadastre in Singapore." http://www.gdmc.nl/3DCadastres/workshop2011/documents/030_presentation.pdf. Diunduh pada 26 Maret 2019 20.37.
- Rachman, Dylan Aprialdo. "Ombudsman: Sengketa Tanah Aduan Paling Tinggi dalam Bidang Pertanahan." <https://nasional.kompas.com/read/2018/03/08/12481771/ombudsman-sengketa-tanah-aduan-paling-tinggi-dalam-bidang-pertanahan>. Diakses pada 1 Maret 2019 Pukul 13.13 WIB.
- Zubaidah, Neneng. "50 Tahun, Batas Toleransi Ketahanan Gedung dari Gempa." <http://news.okezone.com/read/2009/09/03/1/254129/50tahun-batas-toleransi-ketahanan-gedung-dari-gempa>. Diakses pada 24 Maret 2019.
- "Rights can be registered in 3D in the Netherlands Kadaster since today!" <https://3d.bk.tudelft.nl/news/2016/03/21/3DKadaster.html> diakses pada 24 Maret 2019 Pukul 22.07 WIB.