

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pengaturan mengenai kepemilikan tanah di Negara Indonesia secara umum diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut dengan UUD NRI Tahun 1945) jo. Pasal 2 jo. Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan UUPA), dimana menyatakan bahwa bumi, air serta kekayaan alam yang berada didalamnya dikuasai oleh Negara serta digunakan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat dan atas dasar hak menguasai dari Negara ditentukan jenis-jenis hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Dimana pihak-pihak tersebut mempunyai hak untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, begitu juga tubuh bumi dan air serta ruang yang berada diatasnya, sekedar dibutuhkan untuk keperluan yang berkaitan langsung dengan penggunaan tanah dalam batas menurut undang-undang serta peraturan hukum lain yang lebih tinggi.¹

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

¹ Sapto Hermawan dan Supid Arso Hananto, "Pengaturan Ruang Bawah Tanah Berdasarkan Prinsip Agraria Nasional," *Pandecta* 16, no. 1 (2021): 27–44. hlm.28

dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 53. Dalam penjelasan tersebut UUPA telah mengatur mengenai jenis-jenis hak atas tanah baik dimiliki sendiri ataupun bersama dengan orang lain dan badan hukum. Berdasarkan huruf h pasal ini juga menyebutkan mengenai hak-hak lain yang akan diatur dengan undang-undang, karena apabila akan mengatur hak baru maka harus diatur dengan undang-undang.² Serta hak-hak yang sifatnya sementara yang dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 53.

Perkembangan pembangunan yang berkelanjutan telah berimplikasi pada ketersediaan tanah diberbagai kota besar yang berada di Indonesia. Adanya ketersediaan tanah tidak bisa terpisahkan dari proses pembangunan, yang merupakan salah satu faktor penting pendukung pelaksanaan pembangunan. Keadaan tersebut menimbulkan kondisi yang tidak seimbang karena kebutuhan akan tanah yang semakin meningkat dan ketersediaan tanah yang tidak bertambah. Jika kondisi tersebut tetap berlanjut maka menyebabkan masalah terkait pemanfaatan tanah.³ Maka dari itu diperlukan sebuah kebijakan baru untuk mengatasi perkembangan kebutuhan tersebut. Oleh karena itu, penggunaan ruang bawah tanah kemudian muncul untuk menjadi solusi tercepat dalam menanggulangi keterbatasan tanah tersebut. Khususnya bagi para pengembang dibidang pembangunan properti yaitu seperti mall, perhotelan, apartemen, serta jalur transportasi.⁴ Namun kebijakan baru tersebut tentunya memerlukan dukungan

² Trie Sakti, "Aspek Yuridis Dan Implikasi Hak Guna Ruang Atas Dan Bawah Tanah," *Jurnal Pertanahan* 6, no. 1 (2016): 41–58. hlm. 50

³ Erlina, "Aspek Yuridis Atas Pendirian Bangunan Di Ruang Bawah Tanah," *Jurisprudentie* 5, no. 1 (2018): 87–97. hlm. 88

⁴ Ismail Alrip dan Kadarudin, "Problematika Penggunaan Ruang Bawah Tanah Dari Aspek Yuridis," *Hermeneutika* 5, no. 2 (2021): 407–414. hlm. 407

hukum, untuk memastikan pelaksanaannya dapat membawa kepastian hukum bagi para pihak.

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

Pasal 146 dan 147 menyatakan bahwa:

- (1) Tanah atau ruang yang terbentuk pada ruang atas tanah dan/atau ruang bawah tanah dan digunakan untuk kegiatan tertentu dapat diberikan hak guna bangunan, hak pakai, atau hak pengelolaan.
- (2) Batas kepemilikan tanah pada ruang atas tanah oleh pemegang hak atas tanah diberikan sesuai dengan koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan, dan rencana tata ruang yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Batas kepemilikan tanah pada ruang bawah tanah oleh pemegang hak atas tanah diberikan sesuai dengan batas kedalaman pemanfaatan yang diatur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Penggunaan dan pemanfaatan tanah pada ruang atas tanah dan/atau ruang bawah tanah oleh pemegang hak yang berbeda dapat diberikan hak guna bangunan, hak pakai, atau hak pengelolaan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai penggunaan tanah pada ruang atas tanah dan/atau ruang bawah tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) diatur dalam Peraturan Presiden.

Pasal 147 Tanda bukti hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun, hak pengelolaan, dan hak tanggungan, termasuk akta peralihan dan pembebanan hak atas tanah serta dokumen lainnya yang berkaitan dengan

tanah dapat berbentuk elektronik.⁵

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 146 ayat (5) UU Cipta Kerja, ketentuan tersebut akan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Presiden, namun pada kenyataannya sampai sekarang tidak ada peraturan lebih lanjut dalam bentuk Peraturan Presiden. Selain itu, peraturan Hak atas Tanah atau Hak Pengelolaan pada Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah juga diatur dalam Bab VI Pasal 74 sampai dengan Pasal 83 Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut dengan PP 18/2021). Peraturan pemerintah ini pada dasarnya ialah salah satu peraturan turunan dari Undang-Undang Cipta Kerja, dalam Pasal 1 angka (5) dan angka (6) PP No. 18/2021 menyatakan bahwa Ruang Atas Tanah dan atau Ruang Bawah Tanah adalah ruang yang berada di atas dan atau di bawah permukaan tanah yang digunakan untuk kegiatan tertentu yang penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatannya terpisah dari penguasaan, pemilikan, penggunaan serta pemanfaatan pada bidang tanah. Dalam UU Cipta Kerja dan PP No. 18/2021 sama-sama menyatakan bahwa Hak atas Tanah atau Hak Pengelolaan pada Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah dapat diberikan Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.

Praktik pemanfaatan ruang bawah tanah merupakan alternatif dalam rangka memenuhi kebutuhan lahan untuk berbagai kegiatan, khususnya diberbagai kota besar yang berada di Indonesia, seperti bangunan gedung di Surabaya yang

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

memiliki basement contohnya grand city, museum bawah tanah yang ada di alun-alun Kota Surabaya yang mana bangunan tersebut dibangun di ruang bawah tanah, pembangunan mass rapid transit (subway), blok m mall di Jakarta, dan karebosi link Makassar yang merupakan pusat perbelanjaan serta area parkir bawah tanah pusat perbelanjaan.⁶

Di Indonesia hukum tanah yang berlaku sampai sekarang masih tetap memberlakukan hukum tanah adat. Dalam hukum tanah adat tidak mengenal namanya lembaga jaminan hak atas tanah yang sekarang dikenal dengan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Di dalam hukum tanah adat hanya mengenal transaksi-transaksi yang berobyek hak atas tanah baik yang mempunyai sifat sementara maupun tetap, seperti jual beli, tukar- menukar, gadai- menggadai, dan lain sebagainya. Hak jaminan atas tanah hanya dikenal dalam hukum tanah Barat atau Eropa, yaitu dalam *Burgerlijk Wetboek (BW)* yang mengaturnya dalam Buku II Tentang Hak Jaminan Atas Tanah Melalui Hipotek.⁷

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

⁶ Sapto Hermawan dan Supid Arso Hananto, Loc. Cit. hlm. 28

⁷ H.M. Arba dan Diman Ade Mulada, *HUKUM HAK TANGGUNGAN: Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda-Benda Di Atasnya*, ed. Kurniawan Ahmad, Cetakan Pertama. (Jakarta: Sinar Grafika, 2020). hlm. 1

diterima.⁸

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

. . . Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.⁹

Subjek pemegang Hak Tanggungan dalam UUHT terdapat dalam ketentuan Pasal 8 dan Pasal 9 yaitu pihak pemberi dan pemegang Hak Tanggungan. Dalam UUPA pengaturan mengenai obyek Hak Tanggungan dapat dilihat dalam beberapa ketentuan pasal yaitu Pasal 25, 33, 39 dan Pasal 51. Sedangkan dalam UUHT pengaturan mengenai obyek Hak Tanggungan bisa ditemui dalam ketentuan Pasal 4. Dalam UUPA dan UUHT menyatakan bahwa hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. Selanjutnya, dalam UUHT Hak Pakai pun kemudian ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan, yaitu Hak Pakai atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar serta menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.¹⁰

Pengaturan mengenai tanah yang terdapat pada UUPA berasal dari hukum tanah adat.¹¹ Penganutan prinsip pemisahan horizontal dalam hukum agraria nasional sudah sejak awal sebagai konsekuensi dibangunnya hukum agraria

⁸ Ibid. hlm. 2-3

⁹ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Pasal 1 angka (1)

¹⁰ Ibid. hlm. 45

¹¹ Rizka Ananda Alyan, "Kedudukan Prinsip Pemisahan Horizontal Dalam Melindungi Kreditor Atas Objek Jaminan Berupa Bangunan," *Jurnal Paradigam: Jurnal Multidisipliner Mahasiswa Pascasarjana Indonesia* 4, no. 1 (2023): 29–40. hlm. 30

nasional yang didasarkan pada hukum adat.¹² Prinsip pemisahan horizontal adalah prinsip yang memisahkan kepemilikan tanah dengan bangunan, tanaman atau benda yang ada di atasnya. Dengan berlakunya prinsip pemisahan horizontal ini dimungkinkan subjek pemegang hak atas tanah berbeda dengan subjek pemegang bangunan, tanaman atau benda yang ada di atas tanahnya. Dalam Hak Tanggungan yang merupakan suatu bentuk jaminan untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan hak mendahului berupa obyek jaminan, yaitu hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam UUPA yang menerapkan prinsip yang sebaliknya yaitu prinsip perlekatan.

Pengaturan mengenai Hak Tanggungan diatur dalam UUHT, pada judul undang-undang ini dapat ditarik kesimpulan bahwa undang-undang tersebut mengatur segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah, bahwa yang diatur dalam UUHT tidak hanya tentang pembebanan hak atas tanah akan tetapi juga mencakup benda-benda lain yang sebenarnya bukan tanah. Sehingga Pasal 1 angka (1) tersebut menyebutkan kalimat, “. . . *berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, . . .* ”.¹³ Bunyi kalimat tersebut bisa disimpulkan bahwa UUHT menganut prinsip perlekatan, yang artinya bangunan dan benda atau tanaman yang terletak di atas tanah merupakan satu kesatuan dengan tanah, serta merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu, pengertian hak atas tanah juga meliputi kepemilikan bangunan serta benda atau

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

¹³ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Loc. Cit. Pasal 1 angka (1)

tanaman yang berada diatas tanah tersebut, kecuali diperjanjikan sebaliknya dengan pihak lain. Sedangkan UUPA mengakui hukum adat sebagai sumber pembentukannya dalam hal ini yang digunakan adalah prinsip pemisahan horizontal.¹⁴

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

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

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

¹⁴ Muchammad Rizal Jiwandono, Moh. Ali, dan Herowati Poesoko, "Makna Pembebanan Bangunan Di Bawah Tanah Pada Hak Tanggungan," *Jurnal Lawnesia* 1, no. 2 (2022): 200–2012. hlm. 203

- (4) Penggunaan dan pemanfaatan tanah pada ruang atas tanah dan/atau ruang bawah tanah oleh pemegang hak yang berbeda dapat diberikan hak guna bangunan, hak pakai, atau hak pengelolaan.¹⁵

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 146 ayat (1) dan ayat (4) UU Cipta Kerja tersebut, ruang bawah tanah bisa diberikan hak yang terpisah dan dapat dipunyai oleh pemegang hak yang berbeda dari hak atas tanah pada ruang atas tanah. Namun ketentuan Pasal 4 UUHT yang mengatur mengenai hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan, didalam UUHT hak atas tanah pada ruang bawah tanah tidak diatur sebagai hak atas tanah yang bisa dibebani dengan Hak Tanggungan yang terpisah dari hak atas tanah pada ruang atas tanah. Karena sebelum berlakunya UU Cipta Kerja pemanfaatan ruang bawah tanah sebagai obyek Hak Tanggungan didalam UUHT menjadi satu kesatuan dengan ruang yang berada diatas permukaan bumi diatasnya. Sebagaimana dalam Penjelasan Umum angka 6 UUHT menyatakan bahwa, *“Sedangkan bangunan yang menggunakan ruang bawah tanah, yang secara fisik tidak ada hubungannya dengan bangunan yang ada di atas permukaan bumi di atasnya, tidak termasuk dalam pengaturan ketentuan mengenai Hak Tanggungan menurut Undang-undang ini”*.¹⁶ Sedangkan setelah berlakunya UU Cipta Kerja ruang bawah tanah bisa diberikan hak atas tanah yang terpisah dari hak atas tanah pada ruang atas tanah.

Sehingga karena tidak adanya pengaturan mengenai status hukum hak atas tanah pada ruang bawah tanah sebagai obyek Hak Tanggungan yang terpisah dari

¹⁵ Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang, Loc. Cit. Pasal 146 ayat (1) dan ayat (4)

¹⁶ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Op. Cit. Penjelasan Umum angka 6

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

Meskipun UU No. 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja memperluas pengaturan mengenai hak atas ruang bawah tanah. Maka penerapan hak atas tanah pada ruang bawah tanah sebagai obyek Hak Tanggungan yang terpisah dari hak atas tanah pada ruang atas tanah, memerlukan pengaturan lebih lanjut dan jelas antara ketentuan yang diatur dalam UUHT dan UU Cipta Kerja untuk mengakomodir perkembangan saat ini. Untuk itu penelitian ini mengkaji mengenai hak atas tanah pada ruang bawah tanah sebagai obyek Hak Tanggungan yang terpisah dari hak atas tanah pada ruang atas tanah yang bersumber dari Undang-Undang Hak Tanggungan dan Undang-Undang Cipta Kerja. Dengan demikian, berdasarkan latar belakang masalah tersebut penelitian ini membahas mengenai “PENGATURAN HUKUM PEMANFAATAN HAK ATAS RUANG BAWAH TANAH SEBAGAI OBYEK HAK TANGGUNGAN”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, rumusan permasalahan diantaranya sebagai berikut:

1. Apakah hak atas tanah pada ruang bawah tanah masuk sebagai kriteria obyek Hak Tanggungan?
2. Bagaimana konstruksi yuridis prinsip pemisahan horizontal dalam Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria dan Undang-Undang Hak Tanggungan pada hak atas tanah pada ruang bawah tanah sebagai obyek jaminan?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk memperoleh kejelasan mengenai apakah hak atas tanah pada ruang bawah tanah masuk sebagai kriteria obyek Hak Tanggungan
2. Untuk menganalisis bagaimana konstruksi yuridis prinsip pemisahan horizontal dalam Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria dan Undang-Undang Hak Tanggungan pada hak atas tanah pada ruang bawah tanah sebagai obyek jaminan

1.4 Kegunaan Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian diatas, kegunaan penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berkontribusi dalam ilmu pengetahuan dan pengembangan ilmu hukum mengenai pemanfaatan hak atas

ruang bawah tanah sebagai obyek Hak Tanggungan serta dapat memberi referensi atau pemahaman baru bagi kepentingan akademis.

2. Kegunaan Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi atau sumbangan pemikiran yang berarti dalam pemanfaatan hak atas ruang bawah tanah sebagai obyek Hak Tanggungan untuk kemudian dijadikan sebagai bahan rujukan atau pertimbangan serta dikembangkan lebih lanjut dalam ilmu pengetahuan.

1.5 Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelusuran yang telah dilakukan, ditemukan beberapa hasil penelitian terdahulu yang hampir sama dengan penelitian ini, untuk mempermudah memahami perbedaan dengan penelitian sebelumnya maka akan dijelaskan dalam tabel berikut ini:

Tabel 1.1 Keaslian Penelitian

No	Judul Penelitian Sebelumnya	Rumusan Masalah Penelitian Sebelumnya	Isu Hukum Penelitian Sebelumnya	Perbedaan dengan Tugas Akhir yang Diusulkan
1.	Tinjauan Yuridis Pengaturan Pemanfaatan Ruang Bawah Tanah, (Mahendra Tio Arbianzah, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, 2024)	1. Bagaimana hubungan konsep hak atas tanah dengan pemanfaatan ruang bawah tanah? 2. Bagaimana implikasi terkait inkonsistensi yang terjadi pada Pasal 74	Ketidakjelasan serta inkonsistensi antara Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 dan UUPA terkait pengaturan hukum pemanfaatan ruang bawah tanah,	Penelitian ini berbeda dengan penelitian-penelitian sebelumnya, dalam penelitian pertama, berfokus membahas mengenai hubungan konsep hak atas tanah dengan pemanfaatan ruang bawah tanah serta

		sampai dengan Pasal 82 Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dengan Pasal 1 Angka (4), Pasal 4 Ayat (2), Pasal 14 dan Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Pasal 1 Angka (1) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang?	mencakup hak atas ruang bawah tanah, ketentuan pemberian dan penghapusan hak atas ruang bawah tanah serta pemanfaatan ruang bawah tanah untuk kepentingan nasional	implikasi terkait inkonsistensi yang terjadi pada Pasal 74 sampai dengan Pasal 82 Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dengan Pasal 1 Angka (4), Pasal 4 Ayat (2), Pasal 14 dan Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Pasal 1 Angka (1) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Penelitian kedua, berfokus membahas mengenai makna pembebanan bangunan dibawah tanah pada hak tanggungan berdasarkan pada prinsip perlekatan serta pengaturan kedepan mengenai pembebanan bangunan dibawah tanah pada hak tanggungan. Penelitian ketiga, berfokus membahas mengenai
2.	Makna Pembebanan Bangunan Dibawah Tanah Pada Hak Tanggungan, (Muchammad Rizal Jiwandono, dkk. Fakultas	1. Apa makna pembebanan jaminan pada hak tanggungan? 2. Apakah pembebanan bangunan dibawah tanah dalam hak tanggungan	Tidak adanya landasan hukum mengenai pembebanan bangunan dibawah tanah pada Hak Tanggungan	

	Hukum Universitas Jember, 2022)	mendasarkan pada prinsip perlekatan? 3. Bagaimana pengaturan kedepan tentang pembebanan bangunan dibawah tanah pada hak tanggungan?		kedudukan hukum jaminan hak tanggungan dengan objek hak pakai atas tanah serta upaya kreditur yang dijamin hak tanggungan dengan objek hak pakai atas tanah dalam hal debitur wanprestasi.
3.	Kedudukan Hukum Hak Tanggungan Dengan Objek Hak Pakai Atas Tanah, (Judistira Yusticia, Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, 2018)	1. Bagaimana kedudukan hukum jaminan hak tanggungan dengan objek hak pakai atas tanah? 2. Bagaimana upaya kreditur yang dijamin hak tanggungan dengan objek hak pakai atas tanah dalam hal debitur wanprestasi?	Kekuatan hukum hak pakai atas tanah yang bukan merupakan hak milik dan memiliki jangka waktu dalam penguasaan haknya dan dijadikan sebagai jaminan hak tanggungan serta kekuatan eksekutorial terhadap hak pakai atas tanah yang dijadikan objek jaminan hak tanggungan apabila terjadi wanprestasi terhadap kreditur dan hak pakai tersebut berakhir	Sedangkan perbedaan dengan penelitian ini, lebih berfokus membahas mengenai apakah hak atas tanah pada ruang bawah tanah masuk sebagai kriteria obyek Hak Tanggungan serta bagaimana konstruksi yuridis prinsip pemisahan horizontal dalam Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria dan Undang-Undang Hak Tanggungan pada hak atas tanah pada ruang bawah tanah sebagai obyek jaminan

1.6 Metode Penelitian

1.6.1 Jenis Penelitian

Dalam Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif. Dikatakan normatif, karena hukum itu diasumsikan sebagai sesuatu yang otonom sehingga keberlakuannya ditentukan oleh hukum itu sendiri bukan oleh faktor-faktor lain diluar hukum. Pemikiran yang demikian dikemukakan oleh Johnny Ibrahim bahwa penelitian hukum normatif merupakan suatu prosedur ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya.¹⁷ Oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang sedang dihadapi, yaitu mengenai pemanfaatan hak atas ruang bawah tanah sebagai obyek Hak Tanggungan. Penelitian hukum normatif bisa disebut juga sebagai penelitian hukum doktrinal, karena berbasis kepustakaan yang fokusnya adalah analisis terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.¹⁸

1.6.2 Pendekatan Penelitian

Penulisan penelitian ini menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan undang-undang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang serta regulasi yang saling berkaitan dengan isu hukum yang diteliti dalam penelitian ini.¹⁹ Adapun pendekatan undang-undang dalam

¹⁷ Bachtiar, *Mendesain Penelitian Hukum*, Cetakan Pertama. (Yogyakarta: Deepublish, 2021). hlm. 41

¹⁸ Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, editor. Maya Sari, Cetakan pertama. (Jakarta: Sinar Grafika, 2014). hlm. 11

¹⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*, Cetakan ke-18. (Jakarta: KENCANA, 2023). hlm. 133

penelitian ini dilakukan terhadap berbagai aturan hukum yang ada dan yang berkaitan langsung dengan isu hukum mengenai pemanfaatan hak atas ruang bawah tanah sebagai obyek Hak Tanggungan.

1.6.3 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah melalui studi kepustakaan, yaitu suatu cara pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara membaca serta melakukan pengkajian informasi tertulis dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini yaitu mengenai pemanfaatan hak atas ruang bawah tanah sebagai obyek Hak Tanggungan. Studi pustaka dalam penelitian ini adalah mengenai peraturan perundang-undangan, doktrin-doktrin, buku-buku, publikasi dan hasil penelitian serta hal-hal lain yang dibutuhkan dalam penelitian hukum normatif ini. Dalam penelitian ini sumber bahan hukum yang digunakan antara lain sebagai berikut:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara umum yang dalam hal ini adalah peraturan perundang-undangan. Bahan hukum primer ialah bahan hukum yang mempunyai sifat autoritatif, artinya memiliki otoritas.²⁰ Jadi yang dapat dijadikan bahan hukum primer berupa legislasi dan regulasi.²¹ Sumber bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pemanfaatan hak atas ruang bawah tanah sebagai obyek

²⁰ Ibid. hlm. 181

²¹ Ibid. hlm. 185

Hak Tanggungan. Sumber bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- 3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
- 4) Undang-Undang No. 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang;
- 5) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*);
- 6) Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;
- 7) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Cara Penetapan Hak Pengelolaan Dan Hak Atas Tanah.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yaitu berupa literatur hukum. Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku teks, kamus hukum, jurnal hukum, pendapat para ahli hukum, artikel serta

komentar atas putusan pengadilan.²² Sumber bahan hukum sekunder penelitian ini berkaitan dengan pemanfaatan hak atas ruang bawah tanah sebagai obyek Hak Tanggungan. Adapun bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari: buku-buku dibidang ilmu hukum yang membahas tentang hukum pertanahan atau hukum agraria, hak-hak atas tanah, hukum Hak Tanggungan dan lain sebagainya. Serta jurnal-jurnal dan hasil penelitian hukum yang ada kaitannya dengan pemanfaatan hak atas ruang bawah tanah sebagai obyek Hak Tanggungan.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Dalam penelitian ini bahan hukum tersier yang digunakan adalah kamus besar bahasa Indonesia dan kamus hukum yang berkaitan dengan pemanfaatan hak atas ruang bawah tanah sebagai obyek Hak Tanggungan.

1.6.4 Analisa Bahan Hukum

Analisa bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan secara deskriptif analitis, maka analisis bahan hukum yang dipergunakan adalah analisis secara pendekatan kualitatif terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Deskriptif tersebut, meliputi isi dan struktur hukum positif, yaitu suatu kegiatan yang dilakukan oleh penulis untuk menentukan isi atau makna aturan hukum yang dijadikan rujukan dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang menjadi

²² Ibid. hlm. 181

obyek kajian yaitu mengenai pemanfaatan hak atas ruang bawah tanah sebagai obyek Hak Tanggungan.²³ D.H.M. Mewissen juga menyatakan bahwa sebagai pengkajian deskriptif analitik yang dilakukan dengan memaparkan, menelaah, mensistematisasi, menginterpretasi, dan mengevaluasi hukum positif yang berhubungan dengan pemanfaatan hak atas ruang bawah tanah sebagai obyek Hak Tanggungan.²⁴

²³ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, editor. Leny Wulandary, Cetakan pertama. (Jakarta, 2009). hlm. 177

²⁴ Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*, Cetakan ke-2. (Jakarta: KENCANA, 2018). hlm. 180