

TINJAUAN YURIDIS ATAS PEMANFAATAN RUANG DI BAWAH TANAH

Harris Y. P. Sibuea*

Abstract

Utilization and use of land above ground level where the overload caused by the increasing urbanisation especially to big cities. Increasing urbanisation is not offset by the amount of land area on the surface of the earth is ultimately looking for underground space for use as a place of residence, business interests, public. Legal certainty over ownership of the land was legal basis, but the vacancy against setting use of underground space. Underground spaces such as in Kota and Blok-M is not only used as a bus-way arrival-departure terminal, but also utilized for the business activities of the society. Utilization of underground space is no agrarian areas regulations that govern it. The law must respond to the legal vacuum in which required a policy governing the use of the right underground space, to prevent conflicts in the future and where a legal certainty in the field of agrarian.

Kata Kunci: Hak guna ruang bawah tanah, kepastian hukum, dan kekosongan hukum.

A. Latar Belakang

Pemikiran atas lahirnya hak guna ruang bawah tanah sebagai lembaga hak baru sudah lama ada yang digagas oleh salah satu pakar hukum agraria Indonesia yaitu almarhum Boedi Harsono. Pemikiran beliau menurut penulis berdasarkan adanya dugaan di masa yang akan datang atau sekarang ini dipastikan pemanfaatan atau penggunaan bidang tanah akan semakin terbatas. Terbatasnya tanah tersebut dikarenakan arus urbanisasi terutama ke kota-kota besar yang memerlukan bertambahnya penyediaan tempat bermukim baik untuk kepentingan pribadi atau kepentingan bisnis. Pemikiran tersebut terbukti benar bahwa semakin sulitnya mencari bidang tanah untuk dimanfaatkan dengan status hak-hak atas tanah primer.

Sebagaimana diketahui penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun, harus dilandasi alas hak atas tanah yang diatur dalam hukum tanah nasional sesuai dengan status hukum yang menguasai dan peruntukan penggunaannya. Sekarang ini hak-hak atas tanah yang tersedia

* Penulis adalah Peneliti Pertama Bidang Hukum pada Pusat Pengkajian, Pelayanan Data dan Informasi (P3DI) Sekretariat Jenderal DPR RI, e-mail: harris.sibuea@dpr.go.id

untuk penggunaan di wilayah perkotaan adalah hak milik, hak guna bangunan dan hak pakai yang merupakan hak-hak atas tanah yang primer artinya yang diberikan langsung oleh Negara. Selain itu tersedia berbagai hak sekunder yang bisa diberikan oleh pihak yang memiliki tanah kepada pihak lain seperti hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan.¹ Semua alas hak tersebut baik yang primer maupun sekunder dilengkapi dengan sertipikat sebagai alat bukti kepemilikan bidang tanah yang terkuat dan terpenuh.

Hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan ruang di bawah tanahnya adalah terletak pada pintu keluar masuk antara permukaan bumi dengan ruang di bawah tanah. Apabila antara ruang di atas permukaan bumi dengan ruang dibawah tanah dimiliki oleh orang yang sama tidak menimbulkan masalah karena alas hak di bawah tanah mengikuti induknya yaitu alas hak di atas permukaan buminya. Masalah muncul ketika kepemilikan yang berbeda antara ruang di atas permukaan bumi dengan ruang dibawah tanah.

Bangunan-bangunan yang memerlukan ruang di dalam tubuh bumi yang secara fisik tidak ada kaitannya dengan bangunan yang berada di permukaan bumi di atasnya, misalnya bangunan untuk kegiatan usaha pertokoan, restoran, stasiun dan jalan kereta api bawah tanah dan lain-lain. Untuk masuk dan keluar ruang yang bersangkutan memang diperlukan penggunaan sebagian permukaan bumi untuk lokasi pintu. Tetapi karena bagian utama struktur bangunan berada di dalam tubuh bumi, isi kewenangan yang bersumber pada hak atas tanah sebagai yang ditetapkan dalam Pasal 4 UUPA tidak mungkin ditafsirkan juga keberadaan dan penguasaan bangunan-bangunan di bawah tanah.²

Konsepsi komunalistik religius dalam hukum tanah nasional tampaknya sekarang ini mulai tersingkirkan bahkan sudah tidak dapat diimplementasikan lagi. Komunalistik religius terdapat dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) yang menyatakan bahwa "Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia". Artinya seluruh wilayah Indonesia adalah milik dari seluruh rakyat Indonesia. Setiap individu bangsa Indonesia sesungguhnya mempunyai hak untuk memperoleh tanah dan/atau manfaat dari tanah tersebut, baik bagi dirinya sendiri maupun keluarganya demi pemenuhan kebutuhan akan keberlangsungan hidup dan kehidupannya sebagai suatu hak asasi manusia.

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Ed. Rev., Cet. 7, (Jakarta: Djambatan, 1997), Hal. 416.

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: ...*, Hal. 419.

Kondisi sulitnya mendapatkan atau menggunakan bidang permukaan bumi di daerah perkotaan menyebabkan masyarakat mulai mencari bidang-bidang tanah di bawah permukaan bumi. Sebagai contoh di Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta terdapat kawasan ruang bawah tanah di Kota dan Blok-M, yang digunakan sebagai tempat bisnis sekaligus jalan keluar bagi penumpang kereta api dan *bus way*. Di Makassar terdapat bangunan di bawah Lapangan Karebosi yang digunakan untuk kepentingan usaha atau bisnis dimana menjadi salah satu pusat perbelanjaan di Makassar. Penguasaan tanah di bawah tanah tersebut belum diatur alas hak nya sehingga siapapun dapat memanfaatkannya baik menyewa dari instansi yang berkaitan maupun dengan cara yang ilegal yakni membayar uang sewa kepada oknum. Kondisi ini disebut kekosongan hukum dimana jika dibiarkan maka akan menimbulkan suatu konflik karena adanya ketidakpastian hukum atas kepemilikan suatu ruang di bawah tanah.

Tanah yang merupakan kehidupan pokok bagi manusia akan berhadapan dengan berbagai hal, antara lain:³

1. Keterbatasan tanah, baik dalam jumlah maupun kualitas dibanding dengan kebutuhan yang harus dipenuhi;
2. Pergeseran pola hubungan antara pemilik tanah dan tanah sebagai akibat perubahan-perubahan yang ditimbulkan oleh proses pembangunan dan perubahan-perubahan sosial pada umumnya;
3. Tanah di satu pihak telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, pada lain pihak telah tumbuh sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi;
4. Tanah di satu pihak harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat lahir batin, adil dan merata, sementara di lain pihak harus dijaga kelestariannya.

Oleh karena itu dibutuhkan suatu terobosan dan inovasi pembangunan yang dapat mengatasi perkembangan kebutuhan masyarakat tersebut, yaitu ruang di bawah permukaan bumi (ruang bawah tanah). Namun demikian, terobosan dan inovasi tersebut tentunya membutuhkan dukungan perangkat hukum agar dalam perwujudannya dapat memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi seluruh lapisan masyarakat. Dalam hal ini, tentunya kita harus kembali pada landasan hukum pertanahan nasional yaitu UUPA.

Pemenuhan kebutuhan akan tanah tersebut diatur oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat yang diberikan kewenangan oleh Undang-Undang sebagaimana ditentukan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, bahwa “Atas dasar

³ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Ed. I, Cet. IV, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), Hal. 1.

ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”.

Kewenangan negara tersebut yang disebut hak menguasai negara atas tanah yang diartikan negara mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa. Selain itu juga menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan hukumnya mengenai bumi, air dan ruang angkasa. Negara harus merespon dengan kebijakan untuk mengakomodir kekosongan hukum yang terjadi berkaitan dengan alas hak bagi masyarakat yang memanfaatkan dan menggunakan ruang bawah tanah. Sehingga nantinya tidak akan muncul saling memiliki dan konflik antara masyarakat dalam hal kepemilikan ruang bawah tanah.

Berbagai permasalahan pemanfaatan ruang bawah tanah yang belum ada alas haknya serta penggunaan tanah atau permukaan bumi yang sudah ada alas haknya berdasarkan UUPA membuat penulis merasa tertarik untuk mengkaji permasalahan tersebut dalam tulisan ini. Tulisan ini menggunakan data kepustakaan berasal dari buku-buku, peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hak guna ruang bawah tanah kemudian dianalisis secara deskriptif analitis sehingga dapat digambarkan secara jelas mengenai permasalahan terhadap hak guna ruang bawah tanah yang tidak digunakan sebagai hak kepemilikan ruang di bawah permukaan bumi di bidang agraria.

B. Perumusan Masalah

Penulis tertarik untuk mengangkat permasalahan pemanfaatan ruang di bawah tanah yang tidak diakomodir jenis alas haknya di dalam bidang agraria dengan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana urgensi atas kebutuhan yang mendesak terhadap pengaturan pemanfaatan ruang di bawah tanah?
2. Bagaimana substansi pengaturannya terkait pemanfaatan ruang di bawah tanah?

C. Tujuan Penulisan

Tujuan utama yang hendak dicapai dalam tulisan ini adalah sebagai berikut:

1. mengetahui urgensi atas kebutuhan yang mendesak terhadap pengaturan pemanfaatan ruang di bawah tanah;
2. mengetahui substansi peraturan terkait pemanfaatan ruang di bawah tanah.

D. Kerangka Teori

Nonet dan Selznick dengan teori hukum responsif, menempatkan hukum sebagai sarana respons terhadap ketentuan-ketentuan sosial dan aspirasi publik. Sesuai dengan sifatnya yang terbuka, maka tipe hukum ini mengedepankan akomodasi untuk menerima perubahan-perubahan sosial demi mencapai keadilan dan emansipasi publik. Kepedulian pada akomodasi aspirasi sosial, menyebabkan teori ini tergolong dalam wilayah *sociological jurisprudence*. Bahkan menurut Nonet dan Selznick, hukum responsif merupakan progam dari *sociological jurisprudence* dan *realist jurisprudence*. Dua aliran tersebut, pada inintinya menyerukan kajian hukum yang lebih empirik melampaui batas-batas formalisme, perluasan pengetahuan hukum, dan peran kebijakan dalam putusan hukum.⁴

Hukum responsif merupakan teori tentang profil hukum yang dibutuhkan dalam masa transisi. Karena harus peka terhadap situasi transisi di sekitarnya, maka hukum responsif tidak saja dituntut menjadi sistem yang terbuka, tetapi juga harus mengandalkan keutamaan tujuan (*the sovereignty of purpose*), yaitu tujuan sosial yang ingin dicapainya serta akibat-akibat yang timbul dari bekerjanya hukum itu.⁵

Hukum responsif itu melampaui peraturan atau teks-teks dokumen dan *looking towards* pada hasil akhir, akibat, dan manfaat dari hukum itu. Itulah sebabnya, hukum responsif mengandalkan dua doktrin utama. Pertama, hukum itu harus fungsional, pragmatik, bertujuan, dan rasional. Kedua, kompetensi menjadi patokan evaluasi terhadap semua pelaksanaan hukum.⁶

Kompetensi sebagai tujuan berfungsi sebagai norma kritik, maka tatanan hukum responsif menekankan: (1). Keadilan substantif sebagai dasar legitimasi hukum; (2). Peraturan merupakan subordinasi dari prinsip dan kebijakan; (3). Pertimbangan hukum harus berorientasi pada tujuan dan akibat bagi kemaslahatan masyarakat; (4). Penggunaan diskresi sangat dianjurkan dalam pengambilan keputusan hukum dengan tetap berorientasi pada tujuan; (5). Memupuk sistem kewajiban sebagai ganti sistem paksaan; (6). Moralitas kerja sama sebagai prinsip moral dalam menjalankan hukum; (7). Kekuasaan didayagunakan untuk mendukung vitalitas hukum dalam melayani masyarakat; (8). Penolakan terhadap hukum harus dilihat sebagai gugatan terhadap legitimasi hukum; (9). Akses partisipasi publik dibuka lebar dalam rangka integrasi advokasi hukum dan sosial.⁷

⁴ Bernard L. Tanya, dkk., *Teori Hukum:Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Cet. ke - III, (Yogyakarta: Genta Publishing, 2010), Hal. 205.

⁵ Bernard L. Tanya, dkk., *Teori Hukum:Strategi ...* , Hal. 206.

⁶ Bernard L. Tanya, dkk., *Teori Hukum:Strategi ...* , Hal. 207.

⁷ Bernard L. Tanya, dkk., *Teori Hukum:Strategi ...* , Hal. 207.

Pendek kata, bagi tatanan hukum responsif, hukum merupakan institusi sosial. Oleh karena itu, hukum dilihat lebih dari sekedar suatu sistem peraturan belaka, melainkan juga bagaimana hukum menjalankan fungsi-fungsi sosial dalam dan untuk masyarakatnya. Melihat hukum sebagai institusi sosial, berarti melihat hukum itu dalam kerangka yang luas, yaitu yang melibatkan berbagai proses dan kekuatan dalam masyarakat.⁸

Hukum responsif menurut Nonet dan Seznick merupakan suatu upaya dalam menjawab tantangan untuk melakukan sintesis antara ilmu hukum dan ilmu sosial. Menurut mereka, suatu sintesis dapat dicapai bila kajian tentang pengalaman hukum menemukan kembali persambungannya dengan ilmu hukum klasik yang sifatnya lebih intelektual akademik. Ilmu hukum selalu lebih dari sekedar bidang akademik yang dipahami oleh hanya segelintir orang. Jadi, teori hukum tidaklah buta terhadap konsekuensi sosial dan tidak pula kebal dari pengaruh sosial. Ilmu hukum memperoleh fokus dan kedalaman, ketika ia secara sadar mempertimbangkan implikasi-implikasi yang dimilikinya untuk tindakan dan perencanaan kelembagaan. Menurut Nonet dan Seznick, untuk membuat ilmu hukum lebih relevan dan lebih hidup harus ada reintegrasi antara teori hukum, teori politik, dan teori sosial.⁹

Teori hukum responsif di atas dilengkapi dengan asas yang melandasi kepemilikan atas tanah sebagai landasan pemikiran serta untuk menganalisis hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan ruang di bawah tanahnya. Asas tersebut yaitu asas yang berkaitan dengan hubungan antara tanah dengan tanaman dengan bangunan baik yang terdapat di atasnya maupun di bawahnya. Terdapat 2 (dua) asas yaitu asas perlekatan dan asas pemisahan. Asas perlekatan horizontal sebagaimana diatur dalam Pasal 588 KUHPerdara menyatakan bahwa segala apa yang melekat pada suatu barang, atau yang merupakan sebuah tubuh dengan barang itu, adalah milik orang yang menurut ketentuan-ketentuan tercantum dalam pasal-pasal berikut dianggap sebagai pemilikinya. Asas perlekatan vertikal sebagaimana diatur Pasal 571 KUHPerdara menyatakan bahwa hak milik atas sebidang tanah meliputi hak milik atas segala sesuatu yang ada di atasnya dan di dalam tanah itu. Sedangkan asas pemisahan horizontal adalah hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.¹⁰

⁸ Bernard L. Tanya, dkk., *Teori Hukum:Strategi ...* , Hal. 210.

⁹ Bernard L. Tanya, dkk., *Teori Hukum:Strategi ...* , Hal. 211.

¹⁰ Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), Hal. 4-6.

E. Pembahasan

1. Urgensi atas kebutuhan yang mendesak terhadap pengaturan pemanfaatan ruang di bawah tanah.

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menyatakan bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 ini diakomodir di dalam Pasal 2 UUPA yang menyatakan bahwa:

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

Kemudian selanjutnya Pasal 4 UUPA menyatakan bahwa:

- 1) Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.
- 2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah

itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

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

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, Pasal 2 UUPA serta Pasal 4 tersebut tersebut jelas hanya mengatur mengenai alas hak atas tanah di atas permukaan bumi saja yaitu bumi, air dan ruang angkasa baik dari peruntukannya, hubungan hukum maupun perbuatan hukumnya. Padahal sekarang ini sudah banyak tersedia ruang di bawah tanah yang sudah berfungsi untuk kepentingan bisnis tanpa adanya bukti kepemilikan atas kepemilikan ruang di bawah tanah itu. Hukum harus responsif terhadap permasalahan ini melalui kebijakan legislasi yang mengatur alas hak bagi kepemilikan ruang di bawah tanah.

Dapat dikaji dari 9 ciri-ciri hukum responsif Nonet dan Selznick yang telah digambarkan pada kerangka teori dapat diambil 4 ciri yang berkaitan langsung dengan apa yang harus dilakukan terhadap kebijakan pemanfaatan ruang di bawah tanah di Indonesia khususnya di kota-kota besar yaitu: peraturan merupakan subordinasi dari prinsip dan kebijakan; pertimbangan hukum harus berorientasi pada tujuan dan akibat bagi kemaslahatan masyarakat; kekuasaan didayagunakan untuk mendukung vitalitas hukum dalam melayani masyarakat; akses partisipasi publik dibuka lebar dalam rangka integrasi advokasi hukum dan sosial.

Pertama, peraturan merupakan subordinasi dari prinsip dan kebijakan. Dapat dilihat kajian dari hubungan antara Pasal 33 UUD 1945, Pasal 2 UUPA serta Pasal 4 UUPA yang menjelaskan bahwa Negara hanya membuat peraturan yang mengatur mengenai pemanfaatan dan penggunaan tanah di permukaan bumi saja. Peraturan yang menjadi landasan hukum untuk kepemilikan ruang bawah tanah belum diatur secara nasional. Sertifikat atas ruang bawah tanah merupakan bukti kepemilikan yang kuat dan penuh dalam arti sudah jelas secara hukum kepemilikan atas ruang bawah tanah tersebut.

Adapun diambil contoh Perda DKI Jakarta No. 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah 2030 yang mengatur tentang syarat teknis penggunaan ruang di bawah tanah namun tidak ada induk peraturan perundang-undangan yang mengatur alas hak pemanfaatan ruang di bawah tanah yang digunakan sebagai bukti kepemilikan ruang di bawah tanah. Pasal 198 Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah 2030, menyatakan bahwa:

- 1) Pemanfaatan ruang di atas dan/atau di bawah tanah yang melintasi prasarana dan/atau sarana umum mengikuti arahan:

- a. tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal;
 - b. tidak mengganggu fungsi prasarana dan sarana yang berada di bawah tanah;
 - c. memenuhi persyaratan kesehatan sesuai fungsi bangunan gedung;
 - d. memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan gedung;
 - e. mempertimbangkan daya dukung lingkungan.
- 2) Pemanfaatan ruang di bawah dan/atau di atas air mengikuti arahan:
- a. Tidak mengganggu keseimbangan lingkungan dan fungsi lindung kawasan;
 - b. Tidak menimbulkan perubahan arus air yang dapat merusak lingkungan;
 - c. Tidak menimbulkan pencemaran; dan
 - d. Telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan, dan kemudahan bagi pengguna bangunan gedung.
- 3) Pemanfaatan ruang di atas prasarana dan/atau sarana umum mengikuti arahan:
- a. Tidak mengganggu fungsi prasarana dan sarana yang berada di bawahnya dan/atau di sekitarnya;
 - b. Tetap memperhatikan keserasian bangunan gedung terhadap lingkungannya; dan
 - c. Memenuhi persyaratan keselamatan dan kesehatan sesuai fungsi gedung.
- 4) Pembangunan ruang bawah tanah untuk kepentingan perorangan dan umum mempunyai batasan kedalaman tertentu sesuai dengan fungsi yang akan dikembangkan dan akan diatur dengan peraturan sendiri
- 5) Ketentuan lebih lanjut tentang pembangunan dan pemanfaatan ruang di atas dan/atau di bawah tanah, air dan/atau prasarana dan sarana umum ditetapkan oleh Gubernur.

Kedua, pertimbangan hukum harus berorientasi pada tujuan dan akibat bagi kemaslahatan masyarakat. Tujuan diakomodirnya kebijakan atas hak guna ruang bawah tanah sebagai lembaga hak baru adalah demi kepastian hukum atas kepemilikan ruang-ruang di bawah tanah yang selama ini sudah berjalan, seperti ruang-ruang bawah tanah di Kota dan Blok-M. akibat dari adanya kebijakan tersebut maka sedikitnya sudah ada payung hukum atas kepemilikan ruang di bawah tanah, sehingga suatu ketika baik instansi maupun masyarakat yang menggunakan dan memanfaatkan ruang bawah tanah sudah jelas ada landasan hukumnya.

Pertimbangan hukum atas hak guna ruang bawah tanah akan dijadikan salah satu hak atas ruang pada legislasi akan sangat berguna seperti halnya pendapat dari Hendricus Andy Simarmata, pengamat perkotaan Universitas

Indonesia, yang menyatakan bahwa ruang bawah tanah dapat digunakan untuk 5 (lima) kegiatan utama, yakni: transportasi massal, kegiatan produksi, aktifitas komersial, kegiatan pergudangan dan kegiatan lainnya seperti pengembangan ilmu kebumian. MRT hanya merupakan salah satu pemanfaatan ruang bawah tanah. Pembangunan MRT seharusnya diintegrasikan dengan tata ruang bawah tanah yang sesuai visi pembangunan Jakarta masa depan.¹¹ Semua kegiatan tersebut perlu didukung dengan alas hak yang memberikan kepastian hukum dalam melakukan semua aktifitas tersebut.

Ketiga, kekuasaan didayagunakan untuk mendukung vitalitas hukum dalam melayani masyarakat. Kekuasaan ada pada pemerintah dan Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia di bidang legislasi untuk membuat suatu peraturan yang mengakomodir kepentingan rakyat yang memanfaatkan dan menggunakan ruang bawah tanah dengan adanya kepastian hukum yaitu sertipikat.

Keempat, akses partisipasi publik dibuka lebar dalam rangka integrasi advokasi hukum dan sosial. Partisipasi dapat dilakukan dengan adanya uji publik terhadap kebijakan legislasi yang sedang disusun serta adanya rapat dengar pendapat umum dengan pakar-pakar bidang hukum agraria dan tata ruang. Hal ini sangat berguna agar terjadinya sinkronisasi peraturan antar instansi pemerintah yang sudah berjalan selama ini.

Sudah saatnya Indonesia melengkapi peraturan pemanfaatan atas tanah yaitu membuat peraturan induk sebagai alas hak pemanfaatan ruang di bawah tanah mengingat sudah sangat *overload* penggunaan tanah di atas permukaan bumi yang disebabkan semakin meningkatnya arus penduduk masuk ke kota-kota besar yang mengakibatkan terbatasnya lahan atau tanah di atas permukaan bumi untuk dimanfaatkan.

2. Substansi pengaturan terkait pemanfaatan ruang di bawah tanah.

Kekosongan hukum atas tidak adanya induk peraturan atas alas hak guna ruang di bawah tanah menjadi tantangan tersendiri bagi pengambil kebijakan untuk mengakomodir substansi tentang hak guna ruang bawah tanah di dalam peraturan perundang-undangan. Untuk memberikan masukan terhadap penerapan hak guna ruang bawah tanah sebagai lembaga baru dalam hukum tanah nasional didefinisikan terlebih dahulu tentang hak guna ruang bawah tanah. Secara sederhana hak guna ruang bawah tanah diartikan sebagai suatu hak bagi pemegang hak yang memanfaatkan ruang di bawah tanah baik untuk tujuan pribadi maupun bersama-sama.

¹¹ DKI Butuh Tata Ruang Bawah Tanah, <http://www.bkprn.org/v2/subpage.php?id=205>, diakses 2 Juni 2013.

Hak guna ruang bawah tanah dapat didefinisikan lebih rinci sebagai berikut: (1). Hak guna ruang bawah tanah meliputi hak atas permukaan bumi yang merupakan pintu masuk/keluar tubuh bumi dan hak membangun dan memakai ruang dalam tubuh bumi, serta hak milik atas bangunan yang berbentuk ruang dalam tubuh bumi; (2). Hak guna ruang bawah tanah tidak terlepas dari hak atas tanah yang untuk memiliki/ menggunakan tanah sebagai pintu masuk/keluar tubuh bumi harus dilandasi dengan suatu hak atas tanah; (3). Sebagai landasan hak untuk menggunakan/memiliki ruangan di dalam tubuh bumi, di bawah tanah yang menjadi hak orang lain; (4). Untuk kepastian hukum dalam kepemilikan bangunan dalam ruang di dalam tubuh bumi.¹²

Hak guna ruang bawah tanah disebut juga hak di bawah permukaan bumi yang mana merupakan hak yang mengandung unsur-unsur: (1). Hak atas tanah untuk ruang tempat masuk ke dalam bangunan; (2). Mempertimbangkan hak keperdataan pihak yang ada di atasnya (di atas tanah); (3). Hak mendirikan dan memiliki bangunan di bawah tanah serta memanfaatkan ruang bangunannya dengan mempertimbangkan kedalaman dan luas bangunan yang boleh digali di bawah permukaan bumi berdasarkan faktor-faktor keselamatan, kesehatan, keamanan, tingkat teknologi yang digunakan dan kelestarian lingkungan bagi pengguna bangunan, pemilik tanah di atasnya dan masyarakat luas lainnya; (4). Hak guna ruang bawah tanah harus dikenakan untuk setiap kegiatan pembangunan yang memanfaatkan ruang bawah tanah seperti bangunan fisik, aliran listrik/gas/telepon, dan sebagainya; (5). Pemilik hak guna ruang bawah tanah harus bertanggung jawab kepada pemilik tanah yang ada di atasnya dan masyarakat luas lainnya atas segala resiko kerugian yang ditimbulkan akibat pemanfaatan ruang bawah tanah tersebut; (6). Hak guna ruang bawah tanah seyogyanya jangka waktunya lebih pendek dibandingkan hak atas tanah yang ada di atasnya, dan dapat diperpanjang; (7). Hak guna ruang bawah tanah dapat berlaku penuh di perkotaan, namun terbatas di pedesaan/pertanian mengingat aliran air bawah tanah dan kondisi alam lainnya.¹³

Setelah definisi dan unsur-unsur atas hak guna ruang bawah tanah jelas maka diperlukan substansi yang perlu diakomodir dalam penerapannya dalam peraturan perundang-undangan. Beberapa pakar bidang agraria di Indonesia mempunyai berbagai macam pemikiran yang dapat menjadi bahan masukan untuk substansi legislasi perundang-undangan. Boedi Harsono, pakar hukum

¹² Indra Gumilar, dkk, *Dir. Pendaftaran Hak Tanah dan Guna Ruang*, <http://eleveners.wordpress.com/2010/01/19/dir-pendaftaran-hak-tanah-dan-guna-ruang/>, diakses 5 Juni 2013.

¹³ Asmadi Adnan, *Keberadaan dan Pengaturan Hak-Hak Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah*, *Jurnal Ilmiah: Hasil-Hasil Penelitian Dan Kajian Pertanahan*, Ed. IX, No. 1, 2008, Pusat Penelitian dan Pengembangan Badan Pertanahan Nasional, 2007, ISSN: 1410-1971, Hal. 5.

agraria, memberikan pemikirannya terkait hak guna ruang bawah tanah sebagai lembaga hak baru yaitu:¹⁴

1. Nama haknya: Hak Guna Ruang Bawah Tanah (HGRBT);
2. HGRBT memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk membangun dan memiliki bangunan di dalam tubuh bumi tertentu, berupa ruang berdimensi tiga serta menggunakan bagian-bagian permukaan bumi tertentu di atasnya sebagai jalan masuk dan keluar bangunan yang bersangkutan;
3. Bangunan yang dibangun bisa terdiri atas bagian-bagian tertentu yang dapat digunakan secara terpisah satu dengan yang lain serta bagian-bagian lain, seperti lorong, tangga dan lain-lainnya digunakan secara bersama. Bagian-bagian yang dapat digunakan secara terpisah tersebut dapat disewakan kepada pihak lain oleh pemegang HGRBT.
4. HGRBT diberikan oleh Negara dengan jangka waktu selama-lamanya sekian tahun, dengan kemungkinan diperpanjang dengan jangka waktu selama-lamanya sekian tahun;
5. HGRBT dapat beralih melalui pewarisan dan pemindahan hak;
6. HGRBT dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan menurut ketentuan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996;
7. HGRBT dapat dipunyai oleh warganegara Indonesia dan badan-badan hukum yang didirikan di Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
8. HGRBT didaftar dalam buku tanah yang dilengkapi dengan sertipikat sebagai surat bukti haknya, menurut peraturan tentang pendaftaran hak atas tanah, yang dilengkapi dengan ketentuan untuk mengidentifikasi letak, ukuran dan luas bangunan dan bagian-bagiannya;
9. Pembangunan dan penggunaan ruang yang bersangkutan oleh pemegang HGRBT tidak boleh mengakibatkan kerusakan pada tubuh bumi dan tanah di atasnya serta tidak boleh menimbulkan gangguan pada pemegang hak atas tanah di atasnya;
10. Penggunaan tanah di atasnya oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan juga tidak boleh mengakibatkan kerusakan atau gangguan dalam penggunaan ruang bawah tanah tersebut;
11. Tanpa mempunyai HGRBT pemegang hak atas tanah dilarang membangun atau memberi izin pihak lain untuk membangun di dalam tubuh bumi di bawah tanah yang dihaki, jika dibangun yang dibangun itu tidak ada hubungan fisik dengan bangunan yang dibangun di atas tanah yang bersangkutan.

Selanjutnya Arie S. Hutagalung, Guru Besar Hukum Agraria Fakultas Hukum Universitas Indonesia, berpendapat terkait hak guna ruang bawah

¹⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: ...*, Hal. 420-422.

tanah dalam acara Rapat Dengar Pendapat Umum tentang RUU Perubahan Atas UUPA yang diselenggarakan oleh DPR RI, memberikan masukan bahwa jenis-jenis hak terkait agraria setelah UUPA dirubah adalah sebagai berikut: (1). Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai; (2). Hak Sewa, membuka tanah, memungut hasil hutan; (3). Hak-atas ruang lainnya: a. Hak Milik atas Satuan Bangunan Bertingkat, b. Hak Guna Ruang Atas Tanah, Hak Guna Ruang Bawah Tanah.

Adapun Maria Sumardjono, pakar hukum agraria Universitas Gajah Mada, menyatakan bahwa dalam kaitannya dengan ruang di bawah tanah, maka ada beberapa kemungkinan yang dapat terjadi, yaitu:¹⁵

1. *Pertama*, bila subyek hak di atas tanah sama dengan subyek hak di bawah tanah, maka hak yang diberikan untuk ruang di bawah tanah sama dengan hak yang berada di atasnya. Misalnya: suatu bank pemerintah membangun fasilitas parkir di bawah tanah untuk kelancaran pelayanan kepada nasabahnya, maka dapat diberikan hak milik. Bila yang membangun sarana parkir itu suatu hotel untuk keperluan pengoperasian hotel tersebut, maka HGB dapat diberikan;
2. *Kedua*, bila hak di bawah tanah terpisah dengan penguasaannya di atasnya, maka ada beberapa kemungkinan yang dapat terjadi: (1) untuk pembangunan *subway* (terminal berikut jaringan), bila yang membangun, memiliki, dan mengoperasikan seluruhnya pemerintah, maka dapat diberikan hak pengelolaan; (2) bila *subway* dibangun, dimiliki, dan dioperasikan oleh pihak swasta, maka dapat diberikan HGB; (3) bila *subway* dibangun oleh pemerintah, tetapi dikelola/dioperasikan oleh pihak swasta, maka pemerintah mempunyai hak pengelolaan dan di atas hak pengelolaan tersebut dapat diberikan HGB kepada pihak swasta;
3. *Ketiga*, untuk pembangunan *business center*, maka dapat diberikan HGB;
4. *Keempat*, kemungkinan yang bersifat hipotesis, yakni apabila badan-badan hukum yang diperkenankan mempunyai hak milik (bank-bank pemerintah, organisasi keagamaan, dan sebagainya) yang memohon hak atas ruang di bawah tanah, kiranya dapat juga diberikan hak milik;
5. *Kelima*, untuk membedakan (sekedar nama) antara hak-hak yang diperoleh terkait ruang di bawah tanah dan di permukaan bumi, maka penyebutannya dapat ditambah dengan, misalnya Hak Milik Bawah Tanah (HMBT), Hak Guna Bangunan Bawah Tanah (HGBBT), dan sebagainya;

¹⁵ Maria S. W. Sumardjono, *Tanah: Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya*, (Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2009), Hal. 131-132.

6. *Keenam*, pembentukan lembaga hak atas tanah yang baru belum diperlukan, pilihan apa pun yang akan dijatuhkan dalam menghadapi perkembangan serta era globalisasi, seyogianya dilakukan dengan tetap mengingat tanggung jawab terhadap generasi yang akan datang.

Dari sisi teknis tata ruang, Hendricus Andy Simarmata, pengamat perkotaan Universitas Indonesia, mengatakan bahwa jika selama ini pemikiran tentang pemanfaatan ruang bawah tanah di Jakarta berkembang hanya sebatas pembangunan subway sebagai bagian dari *Mass Rapid Transit* (MRT), sebenarnya pemanfaatan tersebut bisa dikembangkan untuk menjawab masalah kependudukan di Jakarta yang sudah *overload*. Berdasarkan pengalaman negara Belanda, ruang bawah tanah dapat dikembangkan untuk struktur kota seperti fondasi dan struktur untuk bangunan dan jaringan jalan, parkir mobil, stasiun bawah tanah, sinema, perkantoran, bangunan komersial, pusat perbelanjaan dan perumahan. Beliau mengatakan bahwa harus digalakkan upaya menyakinkan masyarakat dan sektor privat tentang keamanan dan kenyamanan tinggal dan berada di kedalaman 4-16 meter di bawah permukaan tanah. Justru di kedalaman itu suhu udara lebih stabil daripada seperti di permukaan. Idealnya, lapisan pertama di kedalaman sekitar 4 meter untuk publik, sedangkan lapisan kedua di kedalaman 16 meter bisa disewakan untuk sektor swasta. Tetapi yang paling penting adalah aturan yang melibatkan instansi pemerintahan yang sama sampai tahap yang detail.¹⁶

Dari sekian banyak pernyataan dari pakar hukum agraria Indonesia terkait urgensi akan adanya payung hukum penggunaan HGRBT dapat penulis simpulkan bahwa untuk membuat suatu kebijakan atas HGRBT tersebut harus dikaji dari berbagai unsur-unsur yang mendukung HGRBT tersebut. Unsur-unsur tersebut antara lain: (1) nama hak dan definisinya; (2) subyek hak; (3) jangka waktu hak; (4) tata cara pemindahan hak; (5) hapusnya hak.

Pertama, nama hak dilihat dari letak sasaran hak adalah bawah tanah maka nama yang dapat dijadikan opsi antara lain Hak Guna Ruang Bawah Tanah atau Hak Milik Bawah Tanah atau Hak Guna Bangunan Bawah Tanah. Definisi dapat dilihat dari nama hak tersebut yang dapat dipisah-pisah katanya yakni hak, guna dan ruang bawah tanah. Hak merupakan kewenangan yang dipunyai oleh pemegang hak. Guna merupakan tujuan atau sasaran dari hak untuk menggunakan bagian dari tubuh bumi yaitu ruang bawah tanah. Selanjutnya ruang bawah tanah merupakan bagian bawah permukaan bumi atau tanah. Jadi dapat didefinisikan secara sederhana bahwa misalnya yang digunakan

¹⁶ Ruang Bawah Tanah, Solusi Kependudukan Jakarta?, <http://www.forumbebas.com/thread-79576.html>, diakses 12 Juni 2013.

namanya adalah Hak Guna Ruang Bawah Tanah, didefinisikan suatu hak yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menggunakan, memiliki dan membangun bangunan pada ruang di bawah permukaan bumi tertentu.

Kedua, subyek hak merupakan siapa pemegang hak yang dapat menggunakan, memiliki maupun membangun sebuah bangunan di ruang bawah tanah. Subyek hak ini sangat penting untuk dikaji siapa saja yang dapat memiliki hak guna ruang bawah tanah nantinya. Apakah Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing dapat memiliki ruang bawah tanah ini dengan berbagai batasan yang diatur. Hak pemanfaatan ruang bawah tanah tidak seperti hak milik atas tanah yang kepemilikannya terkuat dan terpenuh selama tidak ada kepentingan umum di atas hak milik atas tanah tersebut. Penulis memberikan opsi bahwa subyek hak atas pemanfaatan ruang bawah tanah antara lain (a) Warga Negara Indonesia; (b) Badan Hukum Indonesia artinya menutup pihak asing untuk memiliki ruang bawah tanah atau pihak asing dapat juga memiliki dengan pembatasan sebagai berikut: (a) Warga Negara Indonesia; (b) Badan Hukum Indonesia; (c) Warga Negara Asing dengan pembatasan; (d) Badan Hukum Asing dengan pembatasan.

Ketiga, jangka waktu hak harus dibatasi dalam penggunaan dan pemanfaatan ruang bawah tanah. Pembatasan ini bertujuan agar tidak terjadinya penelantaran ruang bawah tanah yang pada akhirnya akan mengurangi fungsi pemeliharaan dari ruang bawah tanah tersebut. Jangka waktu hak tersebut terdiri dari jangka waktu awal kemudian dapat diperpanjang dengan syarat-syarat yang harus dipenuhi antara lain tidak ditelantarkan, pemeliharannya baik selama menggunakan ruang bawah tanah tersebut. Jangka waktu yang tepat antara 10 sampai 30 tahun dengan perpanjangan antara 10 sampai 20 tahun.

Keempat, hak atas ruang bawah tanah dapat dipindahtangankan baik jual beli, dijaminkan, sampai pada sewa menyewa. Dari ketiga jenis pemindahan hak ruang bawah tanah sangat penting untuk dibatasi dengan syarat-syarat yang diatur lebih khusus pada peraturan pelaksana dimana akan lebih rinci pengaturannya dalam peraturan khusus tersebut.

Kelima, hapusnya hak ruang bawah tanah dapat terjadi antara lain: (a) jangka waktunya berakhir dimana kemudian hak tersebut akan kembali menjadi milik negara; (b) ruang bawah tanahnya musnah akibat *force majeure* misalnya bencana alam yang memusnahkan ruang bawah tanah itu; (c) dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena syarat yang tidak dipenuhi; (d) pelepasan hak oleh pemegang hak; (e) dicabut atas dasar kepentingan umum yang dilaksanakan oleh negara (f) ditelantarkan oleh pemegang hak.

Menurut uraian di atas beberapa pemikiran baik secara substansi maupun teknis dapat dijadikan bahan masukan dalam mengambil kebijakan dalam bidang

agraria khususnya dalam mengakomodir alas hak guna ruang bawah tanah untuk pemanfaatan dan penggunaan ruang di bawah tanah. Hal ini karena hukum yang responsif itu digambarkan dari kebijakan yang mengerti akan adanya kekosongan hukum yang terjadi di masyarakat, sehingga masyarakat juga mendapat kepastian hukum dan aman dalam menggunakan dan memanfaatkan ruang di bawah tanah.

F. Penutup

1. Kesimpulan

Urgensi peraturan yang menjadi landasan hukum atas pemanfaatan ruang bawah tanah dirasa kurang karena ada kekosongan hukum yang menjadi induk peraturan atas alas hak pemanfaatan hak guna ruang bawah tanah. Hal ini dibuktikan sampai saat ini UUPA maupun peraturan perundang-undangan yang lain belum mengatur secara jelas mengenai alas hak guna ruang bawah tanah sebagai payung hukum penggunaan ruang bawah tanah.

Pengaturan hak guna ruang bawah tanah sebagai lembaga hak baru dalam hukum tanah nasional sangat diperlukan dalam peraturan perundang-undangan di bidang agraria dengan substansi sebagai berikut: nama hak, subyek hak, obyek hak, jangka waktu pemanfaatan hak, hak dan kewajiban pemegang hak. Selain itu dari segi tata ruang diperlukan peraturan teknis seperti ukuran kedalaman dari ruang di bawah tanah yang dapat dimanfaatkan untuk kepentingan pribadi maupun bersama.

2. Saran

Berbagai opsi dapat dijadikan bahan masukan bagi pengambil kebijakan khususnya dalam penyusunan Rancangan Undang-Undang Pertanahan yakni Pertama, kebijakan yang membiarkan kepemilikan ruang di bawah tanah tanpa ada alas hak yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berdampak akan terjadinya konflik kepemilikan atas ketidakpastian hukum di masa yang akan datang; Kedua, kebijakan yang merespons kekosongan hukum yang terjadi di masyarakat terkait belum diaturnya alas hak bagi penggunaan dan pemanfaatan ruang di bawah tanah yang dampaknya akan sangat berguna di berbagai bidang baik ekonomi, hukum, sosial maupun politik. Hal ini dapat diakomodir dalam Rancangan Undang-Undang Pertanahan yang sedang disusun oleh Komisi II Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia sebagai usul inisiatif dengan induknya UUPA. Terkait dengan memenuhi hukum yang responsif, maka diharapkan diakomodir tentang kepemilikan hak guna ruang bawah tanah yang perlu diatur lebih lanjut dengan peraturan pelaksanaannya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Ed. Rev. Cet. 7. (Jakarta: Djambatan, 1997).
- Sumardjono, Maria S. W. *Tanah: Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya*. (Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2009).
- Supriadi. *Hukum Agraria*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2007).
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Ed. I. Cet. IV. (Jakarta: Sinar Grafika, 2010).
- Tanya, Bernard L., dkk. *Teori Hukum:Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*. Cet. ke - III. (Yogyakarta: Genta Publishing, 2010).

Artikel Jurnal

- Adnan, Asmadi, *Keberadaan dan Pengaturan Hak-Hak Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah*, Jurnal Ilmiah:Hasil-Hasil Penelitian Dan Kajian Pertanahan, Ed. IX, No. 1, 2008, Pusat Penelitian dan Pengembangan Badan Pertanahan Nasional, 2007, ISSN: 1410-1971.

Artikel Internet

- DKI Butuh Tata Ruang Bawah Tanah*, <http://www.bkprn.org/v2/subpage.php?id=205>, diakses 2 Juni 2013.
- Indra Gumilar, dkk, *Dir. Pendaftaran Hak Tanah dan Guna Ruang*, <http://eleveners.wordpress.com/2010/01/19/dir-pendaftaran-hak-tanah-dan-guna-ruang/>, diakses 5 Juni 2013.
- Ruang Bawah Tanah, Solusi Kependudukan Jakarta?*, <http://www.forumbebas.com/thread-79576.html>, diakses 12 Juni 2013.

Peraturan Perundang-undangan/Dokumen Lain

- Indonesia. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

- . Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*), Staatsblad Tahun 1847 Nomor 23.
- . Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).
- . Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 1 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah 2030 (Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 30).