

## Peran Notaris Dalam Pemanfaatan Ruang Bawah Tanah Untuk Sarana Jaringan Utilitas Terpadu Di DKI Jakarta

Mohammad Isfan Batubara<sup>1</sup>, Emmanuel Ariananto Waluyo Adi<sup>2</sup>, Wirduyaningsih<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia

<sup>2</sup>Sekretariat Kabinet Republik Indonesia

<sup>3</sup>Fakultas Hukum Universitas Indonesia

---

### Article Info

#### Article history:

Received 16 Desember 2021

Publish 02 Januari 2022

---

#### Keywords:

Notary,  
Underground,  
Integrated Utility Network

---

### Info Artikel

#### Article history:

Diterima 16 Desember 2021

Publis 02 Januari 2022

---

### Abstract

*The increase in the demographic bonus in Indonesia causes the amount of land to be used for economic development purposes has its own limitation. The Province of the Special Capital City Region of Jakarta, which is a business center that dealing with the problem of limited land, needs to take advantage of the existing underground space. The existence of underground space is usually utilized for integrated utility network facilities so that land use becomes more optimal. Prior to Law Number 11 of 2020 the use of underground spaces was not comprehensively regulated. Then the Government Regulation No. 18 of 2021 juridically confirms that there is a horizontal separation between ownership of land rights above the surface and below the ground. However, in the application of these regulations, there is still a need for continuous socialization in order to create a regular understanding of the law. Furthermore, with the Constitutional Court Decision Number 91/PUU-XVIII/2020 which states that the UUCK is conditionally unconstitutional, it is suspected that it can slow down the process of implementing this new regulation. That in this case the role of a notary as an official making land deeds is needed which will intersect with the underground utilization. Notaries need to take part in the role of related education, especially its implementation during the current covid-19 pandemic. The author finds that in the use of the basement using the right to use the building where the deed can be processed by a notary.*

---

### ABSTRACT

Peningkatan bonus demografi di Indonesia menyebabkan jumlah permukaan lahan untuk dimanfaatkan ruangnya dalam menggerakkan roda ekonomi semakin sempit. Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang menjadi pusat bisnis dalam menghadapi masalah keterbatasan lahan perlu memanfaatkan ruang bawah tanah yang ada. Keberadaan ruang bawah tanah pada praktiknya dimanfaatkan untuk sarana jaringan utilitas terpadu agar pemanfaatan lahan menjadi lebih optimal. Sebelum adanya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 pemanfaatan ruang bawah tanah tidak diatur secara komprehensif. Kemudian barulah Peraturan Pemerintah No. 18 tahun 2021 menegaskan secara yuridis bahwa terdapat pemisahan secara horizontal antara kepemilikan hak atas tanah di atas permukaan dengan di bawah tanah. Namun dalam penerapan peraturan-peraturan dimaksud masih perlu adanya sosialisasi terus menerus agar tercipta keteraturan pemahaman hukum. Lebih lanjut, dengan adanya Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 91/PUU-XVIII/2020 yang menyatakan UUCK inkonstitusional bersyarat diduga dapat memperlambat proses penerapan peraturan baru ini. Bahwa dalam hal ini diperlukan peranan notaris sebagai pejabat pembuat akta tanah yang akan bersinggungan dengan hal-hal dimaksud. Notaris perlu turut andil dalam peran edukasi terkait khususnya pelaksanaannya selama masa pandemi covid-19 saat ini. Penulis menemukan dalam pemanfaatan ruang bawah tanah menggunakan hak guna bangunan dimana untuk pembuatan aktanya dapat diproses oleh notaris.

*This is an open access article under the [Lisensi Creative Commons Atribusi-BerbagiSerupa 4.0 Internasional](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/)*



---

### Corresponding Author:

Mohammad Isfan Batubara,

Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia

Email: [isfanbatubara@gmail.com](mailto:isfanbatubara@gmail.com)

## 1. PENDAHULUAN

Sebagai ibukota negara Indonesia DKI Jakarta menjadi sebuah kawasan perkotaan terbesar dengan tingkat perkembangan yang begitu pesat. Kawasan terkonsentrasinya pusat pemerintahan sekaligus pusat kegiatan bisnis membuat DKI Jakarta secara alamiah menjadi kota metropolitan, sehingga kawasan ini memiliki peran dan fungsi yang penting dalam mendukung perekonomian nasional. Perkembangan yang begitu pesat tersebut tentunya perlu diimbangi dengan rencana tata ruang kota yang dapat menopang DKI Jakarta sebagai kota metropolitan. Sayangnya pembangunan yang pesat tersebut tidaklah beriringan dan selaras dengan daya penopang sarana infrastruktur dan tata ruang kota yang terpadu. Sebagai ibukota negara Indonesia DKI Jakarta menjadi sebuah kawasan perkotaan terbesar dengan tingkat perkembangan yang begitu pesat. Kawasan terkonsentrasinya pusat pemerintahan sekaligus pusat kegiatan bisnis membuat DKI Jakarta secara alamiah menjadi kota metropolitan, sehingga kawasan ini memiliki peran dan fungsi yang penting dalam mendukung perekonomian nasional. DKI Jakarta masuk peringkat ke 5 dengan PDB tertinggi di kuartal II-2021 yang menunjukkan pertumbuhan ekonomi masih tinggi selama pandemi covid-19 dari 2019. Perkembangan yang begitu pesat tersebut tentunya perlu diimbangi dengan rencana tata ruang kota yang dapat menopang DKI Jakarta sebagai kota metropolitan. Sayangnya pembangunan yang pesat tersebut tidaklah beriringan dan selaras dengan daya penopang sarana infrastruktur dan tata ruang kota yang terpadu.

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang menyatakan bahwa:

*“dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia, penataan ruang diselenggarakan berdasarkan asas: a) keterpaduan; b) keserasian, keselarasan, dan keseimbangan; c) keberlanjutan; d) keberdayagunaan dan keberhasilgunaan; e) keterbukaan; f) kebersamaan dan kemitraan; g) perlindungan kepentingan umum; h) kepastian hukum dan keadilan; dan i) akuntabilitas.”*

Asas-asas tersebut merupakan sebuah dasar yang melandasi segala penyelenggaraan penataan ruang di seluruh wilayah Indonesia, tak terlepas pula penataan ruang di wilayah Provinsi DKI Jakarta. Terlebih lagi pasal tersebut bersifat kumulatif yang artinya dalam penyelenggaraan penataan ruang di Indonesia seharusnya memenuhi semua asas-asas tersebut. Namun bila memperhatikan kenyataan yang terjadi di lapangan, asas-asas tersebut tidaklah diterapkan secara menyeluruh dan konkrit. Banyak pihak-pihak (tidak hanya dari pemerintah) yang abai dengan tidak mengindahkan tata ruang wilayah yang telah ditetapkan oleh negara.

Misal mengenai Ruang Terbuka Hijau (RTH) di DKI Jakarta, pemenuhan 30% RTH DKI Jakarta dari luas wilayahnya merupakan suatu hal yang sampai saat ini belum terealisasikan oleh pemerintah DKI Jakarta, bahkan tiap tahunnya RTH DKI Jakarta mengalami penurunan. Permasalahan ini tentunya berkaitan dengan berbagai aspek. Dari aspek teknis yang paling mendominasi terjadi di DKI Jakarta adalah permasalahan alih fungsi lahan. Masalah ini didasari oleh minimnya kontrol dari pemerintah DKI Jakarta atas alokasi pemanfaatan lahan di Provinsi DKI Jakarta. Sebut saja kawasan daerah Kemang, Jakarta Selatan yang alih-alih peruntukan dasarnya adalah untuk pemukiman, pada kenyataannya saat ini dipadati dengan pusat bisnis dan pertokoan. Dulunya, Kali Krukut memiliki lebar 20-25 meter. Namun kini hanya tersisa 5 meter saja, selebihnya dijadikan bangunan. Terkait tata ruang kota, Mirsa (2011:15) mengatakan bahwa: “dalam perencanaan, perancangan, dan pemrograman prasarana kota, hal utama yang perlu diperhatikan terhadap elemen tata ruang kota itu sendiri adalah penyusunan perencanaan, pemanfaatan, dan pengendalian.” Bahwa unsur penyusunan perencanaan, pemanfaatan, dan khususnya terkait pengendalian dalam penataan ruang kota menjadi esensial dan sebaiknya secara kumulatif diwujudkan oleh Pemerintah.

Pemanfaatan ruang di dalam bumi tersebut pada dasarnya terejawantahkan ke dalam penyelenggaraan dan penyediaan Jaringan Utilitas yang dilakukan di bawah tanah. Jaringan Utilitas adalah jaringan pendukung utilitas yang terletak di bawah permukaan tanah, termasuk di dalam laut dalam bentuk kabel atau pipa. Utilitas yang dimaksud di sini adalah mengenai

fasilitas yang menyangkut kepentingan umum antara lain listrik, telekomunikasi, informasi, air, minyak, gas dan bahan bakar lainnya, sanitasi, dan sejenisnya. Frasa “kepentingan umum” dalam peraturan tersebut menjadi kata kunci yang penting untuk di bagian pembahasan selanjutnya. Peraturan yang melandaskan penyelenggaraan pembangunan infrastruktur Jaringan Utilitas secara terpadu di DKI Jakarta adalah Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 106 Tahun 2019. Bahwa dalam rangka menciptakan keterpaduan perencanaan dalam penyelenggaraan Jaringan Utilitas, maka perlu dilakukan penataan serta pengendalian pembangunan dan penempatan Jaringan Utilitas secara terpadu agar sesuai dengan rencana tata ruang wilayah Provinsi DKI Jakarta. Jaringan Utilitas hadir untuk menjadi solusi bagi permasalahan tata ruang kota di Jakarta. Hal ini dikarenakan distribusi kabel bawah tanah merupakan solusi dari sulitnya pembebasan lahan yang akan digunakan untuk jaringan kabel atas.

Ketersediaan ruang muka bumi di DKI Jakarta tentu menjadi faktor tersendiri dalam kaitannya dengan permasalahan tata ruang kota. Pesatnya pertumbuhan penduduk yang diikuti dengan peningkatan intensitas pemanfaatan lahan menyebabkan ketersediaan lahan semakin terbatas, sehingga perlu dilakukan efisiensi pemanfaatan ruang yang salah satunya dilakukan melalui pemanfaatan ruang di dalam bumi (RDB). Pemanfaatan ruang di dalam bumi atau bawah tanah ini seharusnya dapat dijadikan solusi bagi Pemerintah Provinsi DKI Jakarta untuk dapat mengurangi beban ketersediaan ruang muka bumi sehingga dapat lebih memanfaatkan ruang muka buminya untuk keperluan publik lainnya yang esensial. Permasalahan tata ruang kota di Jakarta ini muncul karena para pengusaha berlomba-lomba membangun infrastruktur untuk perusahaan yang rata-rata menggunakan teknologi sebagai mobilisasi, akan tetapi para pengusaha tidak menjalankan semua dengan tertib, termasuk melakukan instalasi infrastruktur ataupun akses dengan asal-asalan, baik yang ditanam (Kabel tanam) ataupun yang dipasang di tiang (Kabel udara) sehingga merusak estetika dan keindahan kota. Selain mengurangi beban ketersediaan lahan untuk publik, pembangunan Jaringan Utilitas di bawah tanah membawa peluang-peluang lainnya yang dapat bermanfaat bagi Pemerintah Provinsi DKI Jakarta maupun masyarakat Jakarta. Hal itu diantaranya adalah kota menjadi rapih, tertib, dan bersih, ramah lingkungan, dan sebagai sumber pendapatan pemerintah provinsi. Permasalahan lainnya yang muncul adalah mengenai aset-aset yang melekat dalam ruang bawah tanah yang telah dibangun oleh Badan Usaha yang telah dimandatkan oleh Pemerintah Provinsi. Tahap *transfer* dalam bentuk kerjasama BOT antara Pemerintah Provinsi dengan Badan Usaha nantinya akan mewajibkan Badan Usaha pengoperasi untuk menyerahkan segala yang telah dibangun dan juga aset yang melekat di dalam Jaringan Utilitas.

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja telah mengarahkan bahwa terdapat pemisahan kepemilikan secara horizontal antara tanah di atas permukaan dengan ruang di bawah tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah sebagai peraturan pelaksana dari Undang-Undang Cipta Kerja memberikan pemahaman lebih lanjut mengenai ruang bawah tanah. Ruang Bawah Tanah adalah ruang yang berada di bawah permukaan Tanah yang digunakan untuk kegiatan tertentu yang penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatannya terpisah dari penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan pada bidang Tanah. Dari ketentuan tersebut dapat dipahami bahwa peraturan ini ingin membawa konsep dari pemisahan kepemilikan hak atas tanah secara horizontal antara ruang atas tanah dan ruang bawah tanah. Konsep ini tentunya akan sedikit-banyak merubah pelaksanaan dari Kerjasama pemanfaatan ruang bawah tanah antara pemerintah daerah dengan pihak yang melakukan pembangunan dan pengoperasian ruang bawah tanah.

Kemudian berkaitan kondisi saat ini dengan adanya Putusan MK Nomor 91/PUU-XVIII/2020 yang berdampak dalam pelaksanaan ketentuan UU Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja tentunya dapat menghambat pengimplementasian ketentuan mengenai ruang bawah tanah. Hal ini dikarenakan berdasarkan putusan tersebut, pemerintah dalam hal ini tidak diperbolehkan membuat peraturan pelaksana dari Undang-Undang Cipta Kerja sehingga

implementasi dari hak atas ruang bawah tanah ini pun akan terhambat. Kerangka hukum mengenai hak atas tanah dalam ruang bawah tanah menjadi sesuatu yang perlu dipahami oleh Notaris karena hal tersebut sangat bersinggungan dengan peran Notaris di dalamnya.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, maka penulis akan menjabarkan mekanisme penyelenggaraan pemberian hak atas tanah dalam pembangunan sarana infrastruktur Jaringan Utilitas Terpadu di Provinsi DKI Jakarta dan bentuk penguasaan dan penggunaan ruang bawah tanah dalam pembangunan sarana Jaringan Utilitas Terpadu di Provinsi DKI Jakarta serta bagaimana peran Notaris dalam hal tersebut.

## 2. METODE

Metodologi pada hakekatnya memberikan pedoman, tentang cara-cara seorang ilmuwan mempelajari, menganalisa dan memahami lingkungan-lingkungan yang dihadapinya. Metode yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah metode penelitian yuridis normatif. Yuridis Normatif yaitu penulisan karya ilmiah yang didasarkan pada studi kepustakaan dan mencari konsep-konsep, pendapat-pendapat ataupun penemuan yang berhubungan dengan permasalahan hukum. Tulisan ini menggunakan pendekatan normatif yang tidak hanya mengkaji hukum dalam arti peraturan perundang-undangan tetapi mencakup aspek yang lebih luas, yaitu sesuatu yang dapat ditelusuri melalui literatur. Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis hermeneutik dan interpretasi. Analisis hermeneutik digunakan untuk memahami teks sebagai rangkaian tanda yang disusun sedemikian rupa oleh pengarang untuk menyampaikan makna tertentu. Sebaliknya, analisis interpretasi digunakan untuk menafsirkan dan mengungkapkan esensi ontologis, epistemologis, dan aksiologis yang terkait dengan tujuan penelitian ini.

## 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

### Asas pemisahan horizontal pada Hak atas Ruang Bawah Tanah

Konsep mengenai pemisahan peruntukan secara horizontal terhadap tanah yang dikuasai negara yang tidak diatur secara spesifik di dalam peraturan perundang-undangan. Asas pemisahan horizontal pada dasarnya menyatakan bahwa bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian dari tanah sehingga apabila dihubungkan dengan pemberian hak atas tanah maka kepemilikan tanah dengan bangunan dan tanaman di atas tersebut dapat berbeda kepemilikannya. Berdasarkan asas pemisahan horizontal, dimungkinkan dalam satu bidang tanah yang sama terdapat beberapa hak kepemilikan atas tanah secara bersamaan. Permasalahan asas pemisahan horizontal akan mencuat apabila terjadi kasus yang setelah hak sekundernya berakhir pemegang hak milik tadi ingin mengusahakan tanah tersebut sendiri, tentu pilihan yang dapat diperbuat terhadap tanah tersebut akan sangat terbatas mengingat ada sebuah bangunan besar berdiri.

Pasal 2 huruf a. Undang Undang Pokok Agraria menyebutkan bahwa Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk: mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut. Bahwa dari peraturan tersebut Negara memiliki hak menguasai tanah yang digunakan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat.

### Hak Atas Tanah pada Ruang Bawah Tanah DKI Jakarta

Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 sebagai landasan konstitusional mengamanatkan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Pemanfaatan tersebut yang kemudian diejawantahkan lebih lanjut dalam Undang-Undang Pokok Agraria di mana negara sebagai subjek yang menguasai tanah yang akan didistribusikan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyatnya. Tanah sebagai arti luas yaitu merupakan kekayaan nasional Bangsa Indonesia sebagai karunia Tuhan, karena itu sifat hubungan antara bangsa dan tanahnya menjadi bersifat abadi. Dalam arti sempit, tanah merupakan benda yang menjadi objek hak dan negara berkewajiban mengatur, mengurus dan

menyelesaikan konflik di antara kepentingan masyarakat terhadap suatu kepemilikan tanah serta hak atas tanah tersebut. Dalam hal ini maka untuk memanfaatkan tanah tersebut suatu subjek hukum harus memintakannya kepada negara.

Dari dasar ini maka dapat dibedakan jenis kepemilikan dan penguasaan tanah, antara lain:

- a. Tanah Negara yaitu tanah yang belum dilekati oleh sesuatu hak atas tanah walaupun telah dikuasai oleh instansi/Badan Hukum maupun oleh perseorangan
- b. Tanah Negara Dilekati Hak Atas Tanah Yaitu tanah negara yang telah dilekati suatu hak atas tanah dalam jangka waktu tertentu seperti, HGB, HU, HP, dan lain-lain.
- c. Tanah Milik yaitu tanah yang telah dilekati hak milik atau telah dimiliki secara adat.

Berdasarkan peraturan perundang-undangan hak penguasaan atas tanah yang dapat dikuasai oleh pemerintah daerah adalah hak pakai dan hak pengelolaan. Sudargo Gautama dalam bukunya menyatakan bahwa *Right to use (hak pakai) is a title on land which gives its holder the right to use and obtain the product of a certain piece of land. The land possessed with right of use can be either state land or land belonging to a private party.* Selain itu konsep Hak Pakai yang disebutkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah adalah bahwa yang dapat mempunyai Hak Pakai adalah Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah sehingga dalam hal ini Pemerintah Provinsi DKI Jakarta merupakan subjek yang dapat mengemban hak atas tanah berbentuk Hak Pakai dan/atau Hak Guna Bangunan. Tetapi apakah hak penguasaan atas tanah mencakup tanah-tanah yang digunakan oleh pemerintah daerah seperti ruas-ruas jalan atau trotoar?

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik, Pasal 4 mengatakan bahwa penyelenggaraan pelayanan publik berasaskan kepentingan umum, kepastian hukum, kesamaan hak, keseimbangan hak dan kewajiban, keprofesionalan, partisipatif, persamaan perlakuan/tidak diskriminatif, keterbukaan, akuntabilitas, fasilitas dan perlakuan bagi kelompok rentan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan, dan keterjangkauan. Lebih lanjut, Undang-Undang 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menyebutkan bahwa pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah menjamin tersedianya tanah untuk Kepentingan Umum yang termasuk di dalamnya jalan umum, distribusi jaringan listrik, saluran pembuangan air dan sanitasi, saluran air minum, dan lain-lain. Bahwa berdasarkan hal tersebut, terdapat peran pemerintah dalam menyediakan pelayanan publik demi kepentingan umum khususnya terkait penyediaan jalan umum dan distribusi jaringan listrik.

Berdasarkan PergubDKI Nomor 167 Tahun 2012 tentang Ruang Bawah Tanah ruang bawah tanah terdiri atas: a) ruang bawah tanah dangkal yang merupakan ruang di bawah permukaan tanah sampai dengan kedalaman 10 meter dan b) Ruang bawah tanah dalam yang merupakan ruang di bawah permukaan tanah dari kedalaman di atas 10 meter sampai dengan batas kemampuan penguasaan teknologi dalam pemanfaatan ruang bawah tanah atau batasan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Menurut Pergub 167/2012, kegiatan yang diperbolehkan pada ruang bawah tanah dangkal yaitu:

- a. akses stasiun MRT;
- b. sistem jaringan prasarana jalan;
- c. sistem jaringan utilitas;
- d. kawasan perkantoran;
- e. fasilitas parkir;
- f. perdagangan dan jasa;
- g. pendukung kegiatan gedung di atasnya; dan
- h. pondasi bangunan gedung di atasnya.

Kegiatan yang diperbolehkan pada ruang bawah tanah dalam yaitu:

- a. sistem angkutan massal berbasis rel (MRT);
- b. sistem jaringan prasarana jalan;
- c. sistem jaringan utilitas; dan
- d. pondasi bangunan gedung di atasnya.

Selanjutnya pada Pasal 33 dan 34 Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan menyebutkan bahwa bagian-bagian jalan meliputi ruang manfaat jalan yang meliputi badan jalan, saluran tepi jalan, dan ambang pengamanannya. Dengan demikian maka dapat dikatakan penyelenggaraan pembangunan sarana Jaringan Utilitas merupakan bagian dari Tanah untuk kepentingan umum karena pada umumnya Jaringan Utilitas dibangun di bawah trotoar ataupun jalan. Namun dalam pelaksanaannya, pemerintah daerah bekerjasama dengan pihak swasta dalam membangun jalan dan jaringan utilitas, ada yang skema pendanaannya melalui anggaran pemerintah daerah adapula yang menggunakan skema kerjasama pemanfaatan lahan seperti bangun guna serah, sewa, dan kerja sama operasional.

### **Sarana Jaringan Utilitas Terpadu di Jakarta**

Permen PU No. 20/Prt/M/2010 menentukan bahwa, utilitas adalah “fasilitas yang menyangkut kepentingan umum meliputi listrik, telekomunikasi, informasi, air, minyak, gas dan bahan bakar lainnya, sanitasi dan sejenisnya”. Kepentingan umum maksudnya adalah kegiatan yang menyangkut kepentingan bangsa dan negara, masyarakat luas, rakyat banyak atau bersama, dan/atau kepentingan pembangunan, termasuk diantaranya kegiatan Pemerintah Pusat atau Daerah (Penjelasan PP No. 27 Tahun 2014). Utilitas merupakan fasilitas umum yang menyangkut kepentingan masyarakat banyak yang mempunyai sifat pelayanan lokal maupun wilayah di luar bangunan pelengkap dan pelengkap jalan. Berdasarkan pengertian normatif dalam Permen PU tersebut di atas maka, utilitas meliputi: listrik, telekomunikasi, informasi, air, minyak, gas dan bahan bakar lainnya, sanitasi dan sejenisnya. Jaringan maksudnya adalah susunan komponen utilitas yang terhubung secara fungsional sehingga jelas awal dan akhirnya, serta faktor yang berpengaruh terhadap proses berlangsungnya fungsi utilitas tersebut. Jaringan utilitas yang dimaksudkan di sini meliputi jaringan listrik, telekomunikasi, informasi, air, minyak, gas dan bahan bakar lainnya, sanitasi dan sejenisnya. Jaringan utilitas dapat berbentuk kabel, pipa, kabel dan/atau pipa. Fungsi dan manfaat adanya SJUT antara lain, melakukan penataan jaringan utilitas agar kabel udara dapat dipindah ke bawah tanah untuk mendukung terciptanya Jakarta kota maju, modern, bersih, dan indah.

Proyek Jaringan Utilitas yang dibangun oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta pada tataran praktiknya tidaklah dilakukan langsung oleh Pemerintah Provinsi. Keterbatasan akan sumber daya dan anggaran menjadikan proyek Jaringan Utilitas ini dilaksanakan oleh Badan Usaha yang ditunjuk oleh Pemerintah Provinsi. Dilansir dari laman Bisnis.com, Kepala Dinas Bina Marga DKI Jakarta menyatakan bahwa Ihwal anggaran, saat ini tidak ada Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD) yang dialokasikan untuk proyek pengerjaan *ducting*. Dengan demikian penyelenggaraan pembangunan Jaringan Utilitas di Jakarta memerlukan sumber anggaran ataupun modal di luar dari Anggaran Pemerintah Daerah, sehingga solusi yang tepat adalah menggunakan dana dari pihak swasta. Jaringan Utilitas pada dasarnya merupakan sarana prasana yang diselenggarakan oleh Pemerintah dan dibangun di dalam ruang publik untuk kepentingan publik.

Skema kerja sama pemanfaatan lahan milik pemerintah daerah yang akan digunakan untuk kepentingan umum seperti jaringan utilitas didasarkan pada suatu perjanjian kerja sama antara pemerintah daerah dengan pihak swasta. Dalam hal tanah yang akan dilakukan pemanfaatan adalah milik pemerintah daerah yang diklasifikasikan sebagai Barang Milik Daerah (BMD), maka bentuk pemanfaatannya tunduk kepada Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 7 Tahun 2019. Pada Pasal 1 angka 28 disebutkan bahwa Pemanfaatan adalah pendayagunaan BMD yang tidak digunakan untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi Perangkat Daerah dan/atau optimalisasi BMD dengan tidak mengubah status kepemilikan. Lebih lanjut, pada Pasal 81 disebutkan bahwa Bentuk Pemanfaatan BMD berupa: a. Sewa; b. Pinjam Pakai; c. Kerja Sama Pemanfaatan; d. Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna; dan e. Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur.

Skema pemanfaatan tersebut pada dasarnya hanya di dasarkan pada suatu perjanjian kerja sama antara pemerintah daerah sebagai pemilik tanah dengan pihak swasta sebagai pihak yang akan memanfaatkan tanah tersebut. Dalam kaitannya dengan pembangunan jaringan

utilitas di DKI Jakarta, pihak swasta mendasarkan pemanfaatan tanahnya dari perjanjian kerja sama tersebut saja.

Terkait penyelenggaraan pembangunan infrastruktur Jaringan Utilitas, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta memberikan mandat kepada badan usaha untuk menyelenggarakan pembangunan proyek Jaringan Utilitas. Bentuk kerja sama yang dimaksud pada pasal 6 ayat (2) Pergub DKI Nomor 106 Tahun 2019 tersebut pada praktiknya dijalankan oleh PT. Jakarta Propertindo (Perseroda). Mandat yang diberikan tersebut merupakan wewenang yang diperoleh melalui atribusi maupun delegasi dapat dimandatkan kepada badan atau pegawai bawahan apabila pejabat yang memperoleh wewenang itu tidak sanggup melakukan sendiri. Sistem kerjasama yang dijalankan terkait penyelenggaraan pembangunan Jaringan Utilitas di DKI Jakarta dalam praktiknya adalah dengan menerapkan perjanjian pemborongan bangunan berbentuk Build Operate Transfer (selanjutnya disebut BOT). BOT adalah mekanisme pembiayaan alternatif dalam proses pengadaan infrastruktur untuk pelayanan publik dan telah digunakan secara luas di berbagai negara, terutama di Indonesia. Dalam bentuk kerjasama ini nantinya Badan Usaha akan melakukan pembangunan dan pengoperasian infrastruktur Jaringan Utilitas di DKI Jakarta dan untuk jangka waktu yang ditentukan infrastruktur yang telah dibangun tersebut akan diserahkan kembali kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

Seperti yang telah disebutkan sebelumnya bahwa untuk fasilitas umum seperti trotoar, jalan, dan juga Jaringan Utilitas berada di atas tanah yang langsung dikuasai oleh negara. Dalam pembangunan jaringan utilitas di DKI Jakarta ini pada umumnya dibangun di bawah trotoar ataupun jalan, sehingga dapat dikatakan bahwa pembangunan fasilitas jaringan utilitas berada di dalam tanah yang langsung dikuasai negara. Permasalahan yang muncul dalam proyek ini adalah adanya pemisahan peruntukan secara horizontal antara trotoar atau jalan yang berada di atas tanah dengan jaringan utilitas yang berada di bawah tanah. Jaringan utilitas yang dibangun untuk infrastruktur air bersih, listrik, telepon, air limbah dan gas dilakukan dengan penempatan di bawah tanah berupa pipa dan kabel tanam, ada pula di udara berupa kabel udara, dan di dalam laut. Selama ini pelaksanaan pemasangan jaringan utilitas tersebut belum terkoordinasi dengan baik, bahkan sering terjadi bongkar pasang di ruang milik jalan yang berdampak pada gangguan lalu lintas dan kerusakan konstruksi jalan.

Pada dasarnya pihak ketiga dapat memperoleh hak guna bangunan atau hak pakai yang berasal dari tanah hak pengelolaan melalui perjanjian build, operate, and transfer (BOT). Latar belakang timbulnya BOT dikemukakan oleh Budi Santoso, yaitu keterbatasan kemampuan pemerintah atau pemerintah daerah dalam merealisasikan proyek pembangunan infrastruktur disebabkan oleh sangat terbatasnya dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah. Bentuk kerjasama BOT antara Pemerintah Provinsi dan Badan Usaha di dalamnya terdapat ketentuan bahwa Badan Usaha akan membangun dan mengoperasikan Utilitas Jaringan yang berada di bawah tanah dari fasilitas umum berupa trotoar atau jalan. Artinya, dapat dikatakan bahwa terdapat perbedaan peruntukan secara horizontal antara yang di atas tanah dengan yang di bawah tanah

Berkaitan dengan tulisan ini maka kepastian atas hak atas tanah dalam penguasaan dan penggunaan ruang bawah tanah di dalam proyek pembangunan Jaringan Utilitas menjadi kewajiban yang harus dipenuhi oleh negara karena dalam perkembangannya pemanfaatan ruang bawah tanah menjadi suatu proyek yang akan terus berkembang. Kepastian dalam hal pemberian hak atas tanah menjadi sangat penting dalam penyelenggaraan pembangunan infrastruktur Jaringan Utilitas di Provinsi DKI Jakarta karena Undang-Undang tentang Penataan Ruang pada pasal 2 huruf h. menganut asas kepastian hukum, sehingga perlu pula menjamin kepastian hukum dalam hal dasar-dasar hukum hak atas tanah dalam pembangunan Jaringan Utilitas.

Badan usaha yang akan memanfaatkan ruang bawah tanah maka harus memohon izin pemanfaatan. Setiap badan usaha yang akan memanfaatkan ruang bawah tanah terlebih dahulu harus mendapatkan izin pemanfaatan ruang bawah tanah dari Pemerintah Daerah. Izin pemanfaatan ruang bawah tanah adalah izin yang diberikan untuk dapat memanfaatkan ruang

bawah tanah dengan batas dan luas tertentu sebagai pengendalian pemanfaatan ruang bawah tanah. Izin pemanfaatan ruang bawah tanah dangkal secara umum mengikuti proses perizinan yang berlaku sebagaimana ruang di atas tanah, kecuali untuk zona tertentu yang ditetapkan secara khusus. Sedangkan izin pemanfaatan ruang bawah tanah dalam hanya dapat diberikan secara khusus oleh Gubernur berdasarkan rekomendasi dari Kepala SKPD terkait terhadap kriteria berikut:

- a. aspek fisik bangunan;
- b. kondisi bawah tanah/geologi dan air tanah;
- c. keadaan lingkungan sekitarnya;
- d. kesesuaian tata ruang;
- e. gambaran umum status tanah di atasnya; dan
- f. penguasaan tanah.

Pemegang izin pemanfaatan ruang bawah tanah diwajibkan:

- a. menghormati pemegang hak milik, hak pengelolaan dan hak guna atas tanah dan bangunan di atasnya dan menjaga serta melindungi kepentingan umum;
- b. menggunakan ruang bawah tanah sesuai rencana; dan
- c. melaksanakan kewajiban lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Namun dengan diberlakukannya PP No. 18/2021, maka pihak yang mengelola ruang bawah tanah atas kerjasama pemanfaatan dengan pemerintah daerah dimungkinkan untuk memiliki hak atas tanah dalam ruang bawah tanah. Hal ini tentunya dapat memberikan dasar kepemilikan yang lebih pasti bagi pihak yang melakukan pengelolaan ruang bawah tanah.

PP No. 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah mengatur Ruang Bawah Tanah adalah ruang yang berada di bawah permukaan Tanah yang digunakan untuk kegiatan tertentu yang penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatannya terpisah dari penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan pada bidang Tanah. Dengan demikian pengaturan ini pada dasarnya dapat menjamin kepemilikan hak atas tanah di ruang bawah tanah. Berkaitan dengan penelitian ini, dalam hal terdapat skema pemanfaatan tanah antara pemerintah daerah dengan pihak swasta, maka dasar bagi pihak swasta dalam melakukan pemanfaatan tanah tidak hanya sebatas pada perjanjian kerja sama pemanfaatan saja, melainkan dapat pula diberikan hak atas tanah ruang bawah tanah yang penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatannya terpisah dari penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan pada bidang Tanah.

Ketentuan ini tentunya dapat memberikan kepastian hukum kepada pengelolaan ruang bawah tanah yang melakukan kerja sama pemanfaatan karena terdapat bukti hak atas tanah dari ruang bawah tanahnya tersebut. Lalu bagaimana mekanisme pemberian hak atas tanah untuk ruang bawah tanah berdasarkan PP No. 18 Tahun 2021?

- a. Bahwa penggunaan dan pemanfaatan bidang tanah yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah dibatasi oleh batas kedalaman yang diatur dalam rencana tata ruang atau sampai dengan kedalaman 30 meter dari permukaan tanah dalam hal belum diatur dalam rencana tata ruang.
- b. Ruang bawah tanah dapat diberikan hak pengelolaan, hak guna bangunan, atau hak pakai setelah ruang bawah tanah dimanfaatkan. Hak tersebut diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri. Bahwa yang dimaksud dengan “setelah ruang bawah tanah dimanfaatkan” adalah pada Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah telah selesai pembangunan fisiknya dan digunakan sesuai dengan peruntukannya.
- c. Hak guna bangunan dan hak pakai pada ruang bawah tanah yang diberikan di atas Hak Pengelolaan Ruang Bawah Tanah diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri berdasarkan persetujuan pemegang Hak Pengelolaan.
- d. Persetujuan dari pemegang Hak Atas Tanah dibuat dalam bentuk akta autentik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- e. Pemberian hak atas tanah pada ruang bawah tanah wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan dan diberikan sertifikat sebagai tanda bukti.



Dapat disimpulkan bahwa pemberian hak atas tanah terhadap ruang bawah tanah yang dimanfaatkan diberikan haknya oleh Menteri dan juga persetujuan pemegang pemegang hak pengelolaan. Selain itu terdapat ketentuan bahwa hak atas tanah dapat diberikan setelah ruang bawah tanah tersebut telah dimanfaatkan yaitu dalam hal Ruang Bawah Tanah telah selesai pembangunan fisiknya dan digunakan sesuai dengan peruntukannya. Penulis berpendapat bahwa dalam hal pembangunan jaringan utilitas terpadu, maka bagi pihak swasta yang akan mengajukan hak atas tanah terdapat ruang bawah tanah tersebut maka dapat disimpulkan ruang bawah tanah tersebut telah selesai dilakukannya pembangunan fisiknya.

Berdasarkan ketentuan ini, apabila mengambil contoh dalam skema kerja sama pemanfaatan lahan milik pemerintah daerah yang akan digunakan sebagai jaringan utilitas seperti bangun guna serah, maka dalam pembangunannya pihak pembangun belum mendapatkan hak atas tanah tersebut. Barulah setelah pembangunan selesai dan akan memasuki tahap pengoperasian pihak pembangun dapat mengajukan permohonan hak atas tanah kepada Menteri. Hal ini menurut penulis tidak sesuai konsep dari pemisahan secara horizontal di mana seharusnya sejak dilakukannya pembangunan jaringan utilitas, pihak pembangun sudah mendapatkan kepemilikan hak atas ruang bawah tanah tersebut. Selain itu yang menjadi permasalahan adalah belum adanya pengaturan lebih lanjut terkait dengan mekanisme permohonan hak atas ruang bawah tanah tersebut.

### **Implikasi Putusan MK Nomor 91/PUU-XVIII/2020 dalam Pemanfaatan Ruang Bawah Tanah**

Mahkamah Konstitusi pada 25 November 2021 membacakan 12 (dua belas) putusan mengenai judicial review baik formil maupun materiil terhadap UU No. 11 Tahun 2020

Atas permohonan tersebut, MK menjatuhkan putusan mengabulkan untuk sebagian, dengan amar yang terdiri dari 9 poin pada bagian pokok permohonan. Pada intinya, MK Mengabulkan permohonan Pemohon III, Pemohon IV, Pemohon V, dan Pemohon VI untuk Sebagian dan menyatakan pembentukan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat secara bersyarat sepanjang tidak dimaknai “tidak dilakukan perbaikan dalam waktu 2 (dua) tahun sejak putusan ini diucapkan. Putusan ini pula memutuskan bahwa menyatakan untuk menanggukkan segala tindakan/kebijakan yang bersifat strategis dan berdampak luas, serta tidak dibenarkan pula menerbitkan peraturan pelaksana baru yang berkaitan dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun.

Amar nomor 7 yaitu menanggukkan tindakan/kebijakan yang Bersifat Strategis dan Berdampak Luas, serta tidak boleh menerbitkan peraturan pelaksanaan baru menjadi perhatian dan masalah utama, karena di satu sisi dalam amar nomor 4 MK menyatakan UU Cipta Kerja masih berlaku, namun dalam amar 7 memerintahkan penanggukan untuk tindakan dan kebijakan yang bersifat strategis dan berdampak luas. Secara umum, UU Cipta Kerja masih berlaku, namun pada ruang-ruang khusus tertentu, ketika sifatnya strategis dan berdampak luas, maka keberlakuan UU Cipta Kerja harus ditanggukkan. Namun, perihal mana bagian yang strategis dan berdampak luas tidak diatur oleh MK. Apalagi pada dasarnya materi yang diatur dalam UU Cipta Kerja seluruhnya bersifat strategis, dan logisnya berdampak luas. Hal ini mengacu pada Pasal 4 UU Cipta Kerja itu sendiri yang menyebutkan dalam rangka mencapai tujuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, ruang lingkup Undang-Undang ini mengatur kebijakan strategis Cipta Kerja yang meliputi salah satunya terkait dengan pengadaan tanah.

Mengingat UU Cipta Kerja adalah peraturan pada level undang-undang yang memiliki sifat mengikat secara umum, sudah tentu pengaruh yang dihasilkan berdampak luas. Dengan demikian, menggunakan logika pikir di atas, pasti akan muncul pemahaman bahwa seluruh keberlakuan UU Cipta Kerja harus ditanggukkan karena bersifat strategis dan berdampak luas. Sedangkan aturan-aturan lama masih tidak dapat diberlakukan karena diubah atau dicabut UU Cipta Kerja yang masih berlaku, maka akan timbul kekosongan tindakan/kebijakan strategis dan berdampak luas di bidang cipta kerja. Oleh karena itu, akan ada dorongan kuat bahwa semua

pelaksanaan dan/atau kebijakan yang berdasarkan UU Cipta Kerja mesti ditangguhkan. Jika tetap dilaksanakan menjadi bertentangan dengan putusan MK, dan dapat dimaknai melawan hukum. Perlawanan hukum demikian dapat membawa akibat bahkan sanksi hukum baik di bidang perdata, pidana, ataupun administrasi. Padahal UU Cipta Kerja sudah mempunyai banyak peraturan pelaksanaan, yang tentu saja secara logika hukum harus ditangguhkan pula penerapannya, termasuk banyak hal yang berkaitan dengan ekonomi dan bisnis. Maka, putusan MK memang akan mempunyai dampak yang besar terhadap iklim usaha, terlebih putusan itu sendiri berpotensi menimbulkan berbagai interpretasi ketika dilaksanakan.

Putusan Nomor 91/PUU-XVIII/2020 tentu memberikan dampak yang harus diantisipasi oleh semua pihak khususnya terkait dengan pembahasan penelitian ini yaitu pemanfaatan ruang bawah tanah. Dengan ditanggungkannya pembuatan peraturan pelaksana dari Undang-Undang Cipta Kerja, maka implementasi dari pemberian hak atas tanah terhadap ruang bawah tanah akan menimbulkan hambatan. Hal ini dikarenakan PP Nomor 18 Tahun 2021 tidak mengatur secara spesifik terkait dengan pelaksanaan dari pemberian hak tersebut. Tentunya menurut penulis diperlukannya peraturan pelaksana di tingkat kementerian untuk dapat memberikan pemahaman yang lebih baik dalam melaksanakan pemberian hak atas tanah untuk ruang bawah tanah.

Lebih lanjut Pasal 83 PP Nomor 18 Tahun 2021 menyebutkan bahwa Ketentuan lebih lanjut mengenai subjek, objek, jangka waktu, terjadinya hak, tata cara dan syarat permohonan pemberian, perpanjangan, pembaruan, dan pendaftaran, kewajiban, larangan dan hak, pembebanan, peralihan" pelepasan dan perubahan, serta hapusnya Hak Pengelolaan, hak guna bangunan, dan hak pakai pada Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 sampai dengan Pasal 82 diatur dalam Peraturan Menteri. Sampai dengan saat ini belum ada informasi lebih lanjut mengenai peraturan ini.

#### **Peran Notaris dalam Kegiatan Pemanfaatan Ruang Bawah Tanah pada SJUT**

Sebagai suatu proyek yang dibangun di dalam ruang bawah tanah maka proyek pembangunan jaringan utilitas tunduk kepada peraturan dalam PP No. 18 Tahun 2021. Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Jabatan Notaris menyebutkan Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagai-mana yang ditentukan dari undang-undang jabatan notaris atau undang-undang lainnya. Notaris memiliki tugas dan kewenangan diantaranya notaris berwenang untuk membuat akta autentik mengenai segala perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diatur dan dikehendaki oleh undang-undang bagi para pihak berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, dengan tujuan untuk menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan groose, salinan dan kutipan akta.”

Lebih lanjut apabila mengubungkan antara kewenangan Notaris dengan PP Nomor 18 Tahun 2021 disebutkan bahwa pada Pasal 79 ayat (3) Persetujuan dari pemegang Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuat dalam bentuk akta autentik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Sehingga dalam hal ini terdapat kewenangan notaris dalam membuat akta autentik terkait dengan persetujuan dari pemegang hak atas tanah. Dalam hal penggunaan dan pemanfaatan pada Ruang Bawah Tanah dangkal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a mengganggu kepentingan umum dan/atau kepentingan pemegang Hak Atas Tanah pada permukaan Tanah maka diperlukan persetujuan dari pemegang Hak Atas Tanah. Tidak terdapat ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan isi dan ketentuan apa saja yang wajib disebutkan dalam persetujuan dari pemegang hak atas tanah sampai dengan sejauh ini sehingga pada praktiknya Notaris perlu memperhatikan segala ketentuan pada PP Nomor 18 Tahun 2021.

Pertanyaan selanjut apakah dalam memberikan hak atas tanah untuk ruang bawah tanah dapat diberlakukan ketentuan pembuatan Akta Pemberian HGB di atas hak milik? Hal ini masih belum terjawab dalam PP Nomor 18 Tahun 2021. Karena di dalamnya tidak terdapat mekanisme permohonan keputusan pemberian hak oleh Menteri atas hak atas tanah untuk

pemanfaatan ruang bawah tanah. Untuk itu diperlukannya peraturan pelaksana lebih lanjut terkait permohonan keputusan pemberian hak atas tanah oleh Menteri ini.

Bila menggunakan analogi dalam pembangunan bangunan Gedung, misalnya tanah hak milik perseorangan di atasnya dibuat perjanjian dengan pihak konstruksi yang rencananya akan dibangun bangunan Gedung dan untuk itu dilekatkan HGB ke dalam Hak milik tersebut. Perjanjian tersebutlah yang akan dijadikan dasar untuk diajukan permohonan hak atas tanah. Apakah konsep tersebut serupa dengan ruang bawah tanah ini? Karena di dalam PP Nomor 18 Tahun 2021 tidak disebutkan secara spesifik terkait kewenangan notaris dalam membuat perjanjian tersebut karena kewenangan notaris harus didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan mengatur mengenai kewenangan pembuatan akta tersebut.

Lebih lanjut, tidak adanya kejelasan mengenai kementerian mana yang akan melaksanakan kewenangan tersebut juga menjadi hal perlu diperhatikan. Dalam praktiknya kewenangan semacam ini dijalankan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Namun akan menjadi pertanyaan apakah memang akan dijalankan oleh Kementerian ATR/BPN atau oleh kementerian lainnya. Pasa 80 PP No. 18 Tahun 2021 menyebutkan bahwa Pemberian Hak Pengelolaan, hak guna bangunan atau hak pakai pada Ruang Bawah Tanah wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. dan diberikan sertipikat sebagai tanda bukti kepemilikan.

#### 4. KESIMPULAN

Bahwa berdasarkan pembahasan yang telah dijelaskan di atas, maka kesimpulan dari penelitian ini adalah:

- a. Dalam pembangunan jaringan utilitas terpadu saat ini didasarkan kepada kerja sama pemanfaatan barang milik daerah antara pemerintah daerah dengan pihak swasta yang membangun jaringan utilitas. Skema pemanfaatan dapat melalui sewa menyewa, pinjam pakai, bangun guna serah, dan bentuk kerja sama lainnya.
- b. Bahwa peran notaris dalam pemanfaatan ruang bawah tanah berdasarkan PP No .18 Tahun 2021 belum dijelaskan dan hanya terbatas kepada kewenangan untuk membuat persetujuan dari pemegang hak atas tanah pada permukaan tanah. Kewenangan terkait pemberian Hak memang diberikan kepada Menteri namun terkait dengan mekanismenya dan dokumen apa saja yang dibutuhkan belum diatur secara komprehensif karena dapat dimungkinkan terdapat peran notaris maupun pejabat pembuat akta tanah di dalamnya.

#### SARAN

Perlunya pembuatan peraturan pelaksana lebih lanjut terkait pemberian hak atas tanah untuk ruang bawah tanah untuk dapat mengakomodir pembangunan jaringan utilitas terpadu yang didasarkan tidak hanya pada perjanjian kerja sama pemanfaatan namun juga didasarkan pada suatu bukti hak atas tanah yang diterbitkan oleh Negara.

#### 5. DAFTAR PUSATAKA

##### Peraturan

Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, PP NO. 18 Tahun 2021,*

Indonesia. Kementerian Pekerjaan Umum. *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum tentang Pedoman Pemanfaatan Ruang di Dalam Bumi.* PERMENPU No. 02/0/PRT/M/2014.

Indonesia. Peraturan Gubernur Provinsi DKI Nomor 167 Tahun 2012 tentang Ruang Bawah Tanah

Indonesia. *Peraturan Pemerintah tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.* PP Nomor 40 Tahun 1996. LN Nomor 58, TLN No. 61.

Indonesia. *Peraturan Pemerintah tentang Jalan.* PP Nomor 34 Tahun 2006. LN Nomor 86, TLN No. 4655.

Indonesia. PP 18 2021 UU Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

- Indonesia. Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta. *Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta tentang Pedoman Penyelenggaraan Infrastruktur Jaringan Utilitas*. Pergub DKI Jakarta Nomor 6 Tahun 2019. LD No. 73006.
- Indonesia. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Indonesia. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik
- Indonesia. *Undang-Undang tentang Penataan Ruang*. UU No. 26 Tahun 2007, LN Nomor 68, TLN No. 4725.
- Indonesia. *Undang-Undang tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*. UU Nomor 2 Tahun 2012. LN Nomor 22, TLN No. 5280.
- Indonesia. *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU Nomor 5 tahun 1960. LN Nomor 1960-104, TLN No. 2043.
- Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. LN.2014/No. 3, TLN No. 5491
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

### Buku

- Gautama, Sudargo. *Indonesian Business Law*. Jakarta: PT Citra Aditya Bakti, 1995.
- Ibrahim, Johnny. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Surabaya: Bayumedia Publisihing, 2006.
- Nurhadi, Harsanto Ed. *Hukum Administrasi Negara Sektoral*. Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2016.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 1986.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif*. Cet. 7. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003.
- Sunggono, Bambang. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajagrafindo Persada, 1997.

### Jurnal

- Banin, Ahmad *et. al.* "Model Jaringan Utilitas Terpadu Bawah Tanah di Kota Banjarbaru." *Enviro Scientae* Vol. 13 No. 1 (April 2017):
- Disemadi, Hari Sutra dan Kholis Roisah. "Kontrak Build Operate Transfer Sebagai Sarana Mewujudkan Kesejahteraan Rakyat." Vol. 5 No. 2 (Agustus 2019):
- Kurniawan, Teguh. "Kepemerintahan Kawasan Metropolitan: Sumbangan Pemikiran Untuk Revisi UU 34/1999." *Jurnal Industri dan Perkotaan* Vol. 10 No. 18 (Agustus 2006):
- Kusumawati, Dyah Pratiwi dan Irma Sepriyana. "Analisis Rumah Kabel Bawah Tanah Pada Proyek Pekerjaan Jaringan Utilitas SKTT 150 KV Plumpang – Gambir." *Jurnal Forum Mekanika* Vol 6 No. 2 (November 2017):
- Padawangi, Rita dan Mike Douglass. "Water, Water Everywhere: Toward Participatory Solutions to Chronic Urban Flooding in Jakarta." *Pacific Affairs* Vol. 88 No. 3 (September 2015):
- Peramesti, Ni Putu Depi Yulia. "Implementasi Kebijakan Rencana Tata Ruang Wilayah Dalam Penyediaan Ruang Terbuka Hijau di Kota Administrasi Jakarta Selatan Provinsi DKI Jakarta." *Politikologi* Vol. 3 No. 1 (Oktober 2016):
- Prakoso, Panji dan Herdis Herdiansyah. "Analisis Implementasi 30% Ruang Terbuka Hijau di DKI Jakarta." *Ilmiah Globe* Vol. 21 No. 1 (April 2019):
- Roisah, Kholis. "Kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Penguasaan Atas Tanah." *Jurnal Dinamika Hukum* Vol. 13, No. 1, (Januari 2013):
- Samadikun, Budi Prasetyo. "Dampak Pertimbangan Ekonomis Terhadap Tata Ruang Kota Jakarta dan Bopunjur." *Jurnal PRESIPITASI* Vol. 2 No. 1 (Maret 2007):
- Santoso, Urip. "Kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Penguasaan Atas Tanah." *Jurnal Dinamika Hukum* Vol. 13 No. 1 (Januari 2013):
- Vioya, Arrauda Vioya. "Tahapan Perkembangan Kawasan Metropolitan Jakarta." *Jurnal Perencanaan wilayah dan kota* Vol. 21 No. 3 (Desember 2010):

- N. Adhim, "Penggunaan Ruang Bawah Tanah Dilema Antara Kebutuhan Dan Pengaturan," *Diponegoro Private Law Review*, vol. 4, no. 3, Nov. 2019
- Urip Santoso, "Kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Penguasaan Atas Tanah," *Jurnal Dinamika Hukum* Vol. 13 No. 1 (Januari 2013)

**Artikel Online**

- Wahyudi, Nyoman Ary. "Proyek Jaringan Utilitas Terkendala Duit, Pemprov DKI Gandeng Swasta." <https://jakarta.bisnis.com/read/20200826/77/1283458/proyek-jaringan-utilitas-terkendala-duit-pemprov-dki-gandeng-swasta>. diakses 15 oktober 2020.
- \_\_\_\_\_. <https://www.hukumonline.com/berita/baca/hol16703/beberapa-pemikiran-tentang-asas-pemisahan-horizontal-dalam-pertanahan?page=2>
- \_\_\_\_\_. <https://jakarta-infrastruktur.com/en/infrastructure/>. diakses 15 oktober 2020
- \_\_\_\_\_. "Pembangunan Kemang Salah Siapa?." [pemilu.kompas.com/read/2016/08/30/10255361/pembangunan.kemang.salah.siapa](http://pemilu.kompas.com/read/2016/08/30/10255361/pembangunan.kemang.salah.siapa). diakses 16 November 2020.
- \_\_\_\_\_. <https://republika.co.id/berita/qe4doz314/semrawut-kabel-utiitas-di-jakarta>. diakses tanggal 16 November 2020.
- \_\_\_\_\_. <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt588c4057e9ff9/prosedur-pemanfaatan-ruang-bawah-tanah>