

# BAB I

## PENDAHULUAN

### I.1 Latar Belakang

Tanah merupakan kebutuhan dasar bagi setiap makhluk hidup, khususnya bagi manusia karena tanah sangatlah penting peranannya dalam mendukung kelangsungan hidup umat manusia. Hampir tidak ada kegiatan manusia yang tidak berkaitan dengan tanah. Sehingga menuntut manusia untuk selalu berinovasi dalam mengembangkan dan mengelola penggunaan tanah. Di Indonesia, terutama di wilayah perkotaan menunjukkan bahwa pemanfaatan tanah telah mengalami perubahan dan perkembangan, terutama pada ruang bawah tanah dan ruang atas tanah. Dalam hal ini, tanah mempunyai dimensi ekonomi, sosial, kultural dan politik.<sup>1</sup> Sehingga tanah disamping mempunyai nilai ekonomi juga berfungsi sosial, oleh karena itulah kepentingan kepemilikan atas tanah sewaktu-waktu dapat dikorbankan guna kepentingan umum.

Seiring dengan perubahan dan perkembangan zaman pada saat ini menunjukkan bahwa teknologi dalam mendirikan sebuah bangunan tidak lagi terbatas. Perkembangan teknologi pembangunan ini menyebabkan perubahan cara pandang dan teknik dalam membangun. Pembangunan ini dilakukan di setiap wilayah di Indonesia, baik itu secara vertikal ke atas maupun secara horisontal. Seperti halnya bangunan-bangunan bertingkat yang diperuntukan sebagai perkantoran, perumahan, pusat perbelanjaan, sarana-prasarana lalu lintas dan rumah susun, yang pembangunannya dilakukan demi menunjang kebutuhan dan gaya hidup masyarakat, terutama masyarakat perkotaan khususnya warga DKI Jakarta yang di dalam menjalankan berbagai aktifitasnya harus didampingi oleh beragam fasilitas.

Melihat meningkatnya kebutuhan akan tanah setiap harinya, menuntut pemerintah untuk berfikir guna mendapatkan inovasi demi pembenahan-

---

<sup>1</sup>Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2011, h. 1.

pembenahan disektor fasilitas publik. Kini pemanfaatan dan pengelolaan penggunaan tanah selain pada permukaan bumi juga telah banyak bangunan yang memanfaatkan ruang bawah tanah sebagai *basement* dengan berbagai macam fungsi penggunaan atau bahkan bangunan yang berada melayang di atas permukaan bumi yang berdiri diatas tiang-tiang seperti jembatan penyebrangan. Dengan harapan bangunan tersebut dapat menunjang dan memenuhi kebutuhan di atas lahan yang sudah mulai sempit.

Dalam praktek pembangunan yang terjadi di Indonesia ada banyak bangunan yang dibangun di dalam tanah seperti fasilitas yang diperuntukan untuk saluran (air, listrik, telekomunikasi dan limbah basah), *septikteng*, tempat parkir kendaraan yang biasa disebut (*basement*), rumah susun, penjara yang berada di bawah tanah dan lain sebagainya. Pemanfaatan ruang bawah tanah ini pada umumnya digunakan sebagai penunjang dan sebagai alternatif dari pembangunan berdasarkan pertimbangan akibat keterbatasan lahan diatas permukaan tanah.

Kegiatan pembangunan pada dasarnya merupakan kewajiban dan tanggung jawab seluruh warga masyarakat, termasuk upaya untuk menciptakan kondisi lingkungan perkotaan yang dapat memenuhi persyaratan-persyaratan lingkungan perkotaan.<sup>2</sup> Setiap pembangunan, baik yang berada di atas maupun yang ada di ruang bawah tanah, harus memenuhi persyaratan, seperti syarat administratif yang didalamnya menyangkut hak atas tanah dan aspek perizinan. Demikian pula jika pembangunan dilakukan di bawah permukaan bumi, tentu juga diperlukan persyaratan yang sama seperti halnya pembangunan yang berada di atas tanah, yaitu ada hak yang secara hukum memberi kewenangan untuk mendirikan, memiliki dan menggunakan ruang bawah tanah.

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

---

<sup>2</sup>Hasni, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah*, Cet. III, Rajawali Pers, Jakarta, 2013, h. 63.

- a. 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.
- b. 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 untuk dalam batas-batas menurut Undang-Undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.
- c. Selain hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini ditentukan pula hak-hak atas air dan ruang angkasa.<sup>3</sup>

Berdasarkan pernyataan dalam Undang-Undang No.5 tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria, maka dapat disimpulkan bahwa tidak ada larangan untuk membangun sebuah bangunan di tubuh bumi, karena jika dilihat dari sudut pandang hak milik pribadi seseorang atas tanah, maka pemegang hak milik tersebut dapat melakukan apa saja yang menjadi haknya atas tanah tersebut selama tidak merugikan pihak lain dan tidak bertentangan dengan perundang-undangan. Namun, Undang-Undang No.5 tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria tidak mengatur secara jelas dan terperinci mengenai tata cara pembangunan baik itu dari hak milik pribadi seseorang maupun dari pihak badan hukum yang memiliki tanah dengan status hak guna bangunan, tidak juga menjelaskan mengenai rincian pembangunan jenis apa serta arah bangunan yang hendak dibangun.

Pasal 4 ayat 2 UUPA menyatakan bahwa pemegang hak atas tanah mempunyai kewenangan untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan berikut tubuh bumi dibawahnya, air serta ruang yang berada di atasnya untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah tersebut dalam batas-batas

---

<sup>3</sup>R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Weetboek)*, Cet. XXXIV, Pradnya Paramita, Jakarta, 2004, h. 517.

menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lainnya yang lebih tinggi. Namun, UUPA tidak menjelaskan tentang apa yang dimaksud dengan “batas-batas” sehingga menimbulkan ketidak pastian bahwa sejauh mana pemegang hak atas tanah berhak atas ruang diatas dan dibawah tanah miliknya, terutama seberapa kedalaman dan ketinggian yang berhak dimanfaatkan dan dikelola oleh pemilik hak atas tanah.

Problematika pertanahan memang akan selalu timbul di dalam dinamika kehidupan dengan laju pembangunan yang terus meningkat seperti halnya pembangunan di Ibukota DKI Jakarta. Dimana kita ketahui bahwa Ibukota DKI Jakarta adalah pusat kemacetan. Sehingga Pemerintah Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta (Pemda DKI) sendiri telah mengambil kebijakan untuk menggunakan ruang bawah tanah dalam rangka membangun system transportasi umum massal berupa kereta api bawah tanah (*subway*) yang nantinya akan dikenal dengan nama *Mass Rapid Transit* (MRT) yang sebagian akan dibangun di atas tanah warga dan di bawah tanah dengan harapan pembangunan ini dapat menanggulangi masalah kemacetan di Ibukota DKI Jakarta.

MRT Jakarta (*Mass Rapid Transit* Jakarta) yang berbasis rel rencananya akan membentang kurang lebih 110.8 km, yang terdiri dari Koridor Selatan-Utara (Koridor Lebak Bulus-Kampung Bandan) sepanjang kurang lebih 23.8 km (dua puluh tiga koma delapan kilo meter) dan Koridor Timur – Barat sepanjang kurang lebih 87 km (delapan puluh tujuh kilo meter) dan Proyek MRT akan dibangun, dioperasikan, dikelola dan dirawat oleh Badan Usaha Milik Negara (BUMN) berbentuk Perseroan yang saat ini telah didirikan berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 3 Tahun 2008 dan dikenal dengan nama PT. *Mass Rapid Transit* Jakarta (PT. MRT Jakarta).

Kini pembangunan proyek MRT tahap 1 yaitu sepanjang kurang lebih 16 km (enam belas kilo meter) dari Terminal Lebak Bulus hingga Bundaran Hotel Indonesia yang memiliki 13 stasiun berikut 1 Depo sedang dalam proses pengerjaan. Dimana dapat dipastikan jalur proyek MRT akan melewati wilayah-wilayah bawah dan atas tanah. Berbicara mengenai masalah tanah, setidaknya-tidaknya perlu dilihat secara historis bagaimana proses perubahan hak atas tanah

masyarakat itu terjadi dan dimensi apakah yang mempengaruhinya, baik itu dimensi politik, ekonomi, maupun dimensi kepentingan lainya yang mempengaruhi proses transformasi tanah-tanah rakyat.<sup>4</sup>

Dengan demikian, tantangan yang dihadapi adalah mengupayakan penataan ruang yang mempertimbangkan keserasian, keselarasan antara pemanfaatan tanah untuk pembangunan demi kesejahteraan rakyat dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan hidup.<sup>5</sup> Sasaran kesejahteraan bagi masyarakat perkotaan yang paling utama adalah terpenuhinya kebutuhan akan tanah dan mampu mengelolanya secara tepat.<sup>6</sup>

Negara sepenuhnya diberikan kewenangan untuk mengatur dan mengelola sumber daya alam agrariannya, salah satunya adalah pengaturan dan pengelolaan terhadap tanah, baik yang merupakan permukaan bumi maupun di bawah permukaan bumi. Memang sangat diperlukan adanya pembangunan jangka panjang yang dilakukan secara bertahap. Seluruh pembangunan ini diarahkan untuk meningkatkan taraf hidup dan kesejahteraan seluruh rakyat, serta meletakkan dasar yang kuat untuk pembangunan tahap berikutnya.

Pada penulisan ini yang menjadi fokus penelitian adalah pembangunan di ruang bawah tanah terutama pembangunan proyek MRT tidak memiliki pengaturan yang jelas, karena masih minimnya pembahasan mengenai Hak Guna Ruang Bawah Tanah dan Hak Guna Ruang Atas Tanah yang ada saat ini maka menimbulkan banyak sekali persoalan dalam penerapannya yang harus disikapi dengan serius oleh pemerintah.

Berdasarkan uraian tersebut diatas penulis tertarik untuk menulis Skripsi dengan judul **“ANALISA YURIDIS PEMANFAATAN DAN PENGELOLAAN RUANG BAWAH TANAH UNTUK PEMBANGUNAN**

---

<sup>4</sup>Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Cet. V, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, h. 16.

<sup>5</sup>Yanti, *Seminar Hak Guna Ruang untuk Penggunaan dan Pemanfaatan Ruang yang berada di atas dan dibawah tanah*, Jakarta, 12 Agustus 2013, h.2.

<sup>6</sup>Muchsin, *Aspek Kebijakan Hukum Penatagunaan Tanah Dan Penataan Ruang*, Cet. I, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, h.105.

## **TRANSPORTASI MASSAL PROYEK MASS RAPID TRANSIT DI DKI JAKARTA”.**

### **I.2 Perumusan Masalah**

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

- a. Apa saja pengaturan dan penetapan mengenai pembangunan Proyek *Mass Rapid Transit* ditinjau dari aspek Hukum Tanah Nasional saat ini?
- b. Apa bentuk tanggung jawab pemerintah daerah dalam hal pembebasan tanah atas proses pembangunan Proyek *Mass Rapid Transit* ?

### **I.3 Ruang Lingkup Penulisan**

Sesuai dengan judul skripsi yang penulis buat yaitu tentang Analisa Yuridis Pemanfaatan Dan Pengelolaan Ruang Bawah Tanah Untuk Pembangunan Transportasi Massal Proyek *Mass Rapid Transit* di DKI Jakarta, maka ruang lingkup penulisan dibatasi pada pengaturan dan penetapan mengenai pembangunan Proyek *Mass Rapid Transit* ditinjau dari aspek Hukum Tanah Nasional saat ini dan bentuk tanggung jawab pemerintah dalam hal pembebasan tanah atas proses pembangunan Proyek *Mass Rapid Transit*.

### **I.4 Tujuan Dan Manfaat Penelitian**

#### **a. Tujuan**

Tujuan umum dari penulisan ini adalah sebagai tugas akhir mahasiswa pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta dan untuk memenuhi sebagai syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum, dan juga menambah pengetahuan mengenai pemanfaatan dan pengelolaan Ruang Bawah Tanah, khususnya bentuk

pengaturan pada Proyek MRT di DKI Jakarta, sedangkan tujuan khusus pada penulisan ini adalah :

- 1) Untuk mengetahui pengaturan dan penetapan mengenai proses pengerjaan proyek MRT yang tepat sesuai dengan hukum tanah nasional yang berlaku saat ini.
- 2) Untuk mengetahui bentuk tanggung jawab yang dilakukan pemerintah, baik dalam proses pembangunan sampai dengan tahap penggunaan atau pengoperasian MRT.

#### **b. Manfaat**

- 1) Manfaat Teoritis
  - a) Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum pada umumnya, dan Hukum Agraria pada khususnya.
  - b) Diharapkan hasil penelitian ini dapat sebagai latihan menerapkan teori yang diperoleh sehingga menambah pengalaman dan pengetahuan ilmiah dengan cara membandingkan dengan praktek.
- 2) Manfaat Praktis
  - a) Untuk memberikan jawaban atas permasalahan yang diteliti.
  - b) Dapat memberikan masukan dan sumbangan pemikiran bagi pihak-pihak yang berkepentingan mengenai pembangunan proyek MRT.
  - c) Menjadi bahan acuan bagi peneliti dalam bidang yang sama.
  - d) Memberikan informasi dalam pelaksanaan pembangunan proyek MRT dan menambah referensi bagi pihak yang terkait, khususnya pemerintah.

### **I.5 Kerangka Teori Dan Kerangka Konseptual**

#### **a. Kerangka Teori**

Dalam penelitian ini dibutuhkan suatu teori yang merupakan alat untuk menganalisa materi penelitian ini. Dalam penelitian ini menggunakan

teori kepastian hukum dan teori pertanggungjawaban. Kepastian hukum dalam bahasa Inggris disebut *legal certainty*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut *rechtszekerheid* adalah ketentuan-ketentuan hukum atau klausa-klausa yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga Negara atau para pihak.<sup>7</sup> Teori kepastian hukum adalah teori yang bertujuan untuk menjaga kepentingan setiap orang atau manusia sehingga tidak dapat diganggu gugat.<sup>8</sup>

Menurut Gustav Radbruch sebagaimana dikutip Sudikno Mertokusumo, terdapat dua macam pengertian kepastian hukum, yaitu kepastian hukum oleh hukum dan kepastian hukum dalam atau dari hukum. Hukum yang berhasil menjamin banyak kepastian hukum dalam masyarakat adalah hukum yang berguna. Sedangkan kepastian hukum dalam hukum tercapai apabila hukum tersebut sebanyak-banyaknya dalam Undang-Undang. Dalam Undang-Undang tersebut terdapat ketentuan-ketentuan yang bertentangan (Undang-Undang berdasarkan suatu sistem yang logis dan praktis). Undang-Undang dibuat berdasarkan *rechtszekerheid* (keadaan hukum yang sungguh-sungguh) dan dalam Undang-Undang tersebut tidak terdapat istilah-istilah yang dapat ditafsirkan secara belain-lainan.<sup>9</sup>

Sehingga kepastian hukum merupakan suatu hal yang hanya bisa dijawab secara normatif berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, bukan sosiologis, tapi kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis dalam artian tidak menimbulkan keraguan-keraguan (multi-tafsir) dan logis dalam arti menjadi sistem

---

<sup>7</sup>Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu*, cet. I, Rajawali Pers, Jakarta, 2015, h.22. dikutip dari Departement Pendidikan dan Kebudayaan, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta, 1989, h.17.

<sup>8</sup>A.P, *Perlindungan Pendaftaran Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999, h.79.

<sup>9</sup>Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Universitas Atma Jaya, Yogyakarta, 2010, h.147.

norma dengan norma yang lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma yang ditimbulkan dari ketidak pastian.

Kepastian hukum merupakan suatu keadaan dimana perilaku manusia baik individu, kelompok maupun organisasi terikat dan berada dalam koridor yang sudah digariskan oleh aturan hukum untuk mencapai ketertiban. Mochtar Kusumaatmadja menyatakan bahwa untuk mencapai ketertiban diusahakan adanya kepastian hukum dalam pergaulan manusia di masyarakat. Tidak mungkin manusia dapat mengembangkan bakat dan kemampuan yang diberikan Tuhan kepadanya secara optimal tanpa adanya kepastian hukum dan ketertiban.<sup>10</sup>

Namun demikian, jika hukum diidentikkan dengan perundang-undangan, maka salah satu akibatnya dapat dirasakan adalah kalau ada bidang kehidupan yang belum diatur dalam perundang-undangan, maka dikatakan hukum tertinggal oleh perkembangan masyarakat. Demikian juga kepastian hukum tidak identik dengan kepastian undang-undang. Apabila kepastian hukum diidentikkan dengan kepastian undang-undang, maka dalam proses penegakan hukum dilakukan tanpa memperhatikan kenyataan hukum (*Werkelijkheid*) yang berlaku.

Dengan demikian, hak bangsa Indonesia mengandung dua unsur, yaitu sebagai berikut:

- 1) Unsur kepunyaan bersama yang bersifat perdata, tetapi bukan berarti hak kepemilikan dalam arti yuridis, tanah bersama dari seluruh rakyat Indonesia yang telah bersatu menjadi bangsa Indonesia.
- 2) Unsur tugas kewenangan yang bersifat publik untuk mengatur dan memimpin penguasaan dan penggunaan tanah yang dipunyai bersama tersebut.<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> Carl Joachim Friedrich, *Filsafat Hukum Perspektif Historis*, Nuansa dan Nusamedia, Bandung, 2004, h. 239.

<sup>11</sup>Arie Sukanti Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta, 2005, h.40.

Di dalam penelitian ini juga di perlukan Teori Pertanggungjawaban sebagai landasan dalam menjabarkan dan menjelaskan tentang nilai-nilai hukum sehingga mencapai dasar-dasar filsafahnya yang paling dalam. Secara leksikal, kata “Pertanggungjawaban” berasal dari bentuk dasar kata majemuk ”tanggung jawab” yang berarti keadaan wajib menanggung segala sesuatu berupa penuntutan, diperkarakan dan dipersalahkan sebagai akibat sikap sendiri atau pihak lain.<sup>12</sup> Sebagai rumusan diatas merunjuk kepada makna tanggung jawab dalam proses hukum, dimana seseorang dapat dituntut, diperkarakan, dipersalahkan dan kesiapan menerima beban sebagai akibat dari sikap sendiri atau tindakan orang lain. Mulyosudarmo membagi pengertian pertanggungjawaban dalam dua aspek sebagai berikut :

- 1) Aspek Internal yakni pertanggungjawaban yang diwujudkan dalam bentuk laporan pelaksanaan kekuasaan yang diberikan oleh pimpinan dalam suatu instansi.
- 2) Aspek Eksternal yakni pertanggungjawaban kepada pihak ketiga, jika suatu tindakan menimbulkan kerugian kepada pihak lain atau dengan perkataan lain berupa tanggung gugat atas kerugian yang ditimbulkan kepada pihak lain atas tindakan jabatan yang dibuat.<sup>13</sup>

Tanggung jawab hukum dalam hukum perdata berupa tanggung jawab seseorang terhadap perbuatan yang melawan hukum, perbuatan melawan hukum memiliki ruang lingkup yang luas, perbuatan melawan hukum tidak hanya mencakup perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang pidana saja, tetapi apabila perbuatan tersebut bertentangan dengan undang undang lainnya dan bahkan dengan ketentuan ketentuan hukum tidak tertulis seperti hukum adat. Ketentuan perundang undangan dari perbuatan melawan hukum bertujuan melindungi dan memberikan ganti rugi terhadap pihak yang dirugikan

---

<sup>12</sup>Hasan Alwi, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Ketiga, Balai Pustaka, Jakarta, h. 1139.

<sup>13</sup>Suwoto Mulyosudarmo, *Peralihan Kekuasaan ; Kajian Teoritis dan Yuridis Terhadap Pidato Newaksara*, Gramedia, Jakarta, 1997, h. 42.

Tanggung jawab dalam arti hukum adalah tanggung jawab yang benar-benar terkait dengan hak dan kewajibannya, bukan dalam arti tanggung jawab yang tidak disadari akibatnya, Karena tanggung jawab itu bersifat kodrati, artinya sudah menjadi bagian hidup manusia, bahwa setiap manusia dibebani dengan tanggung jawab. Apabila di kaji tanggung jawab itu adalah kewajiban yang harus dipikul sebagai akibat dari perbuatan pihak yang berbuat.

#### b. Kerangka Konseptual

Suatu kerangka konseptual merupakan kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus yang ingin atau akan diteliti. Suatu konsep bukan merupakan gejala yang akan diteliti, akan tetapi merupakan suatu abstraksi dari gejala tersebut. Gejala itu sendiri dinamakan fakta, sedangkan konsep merupakan suatu uraian mengenai hubungan-hubungan dalam fakta tersebut.<sup>14</sup> Maka dapat diuraikan sebagai berikut :

- 1) Pembebasan tanah adalah melepaskan Hubungan Hukum yang semula ada antara Pemilik dengan Tanah dan Benda-benda yang terdapat di atasnya dengan menerima ganti-kerugian yang ditetapkan dengan musyawarah.<sup>15</sup>
- 2) Pemanfaatan tanah adalah kegiatan untuk mendapatkan nilai tambah tanpa mengubah wujud fisik penggunaan tanahnya.<sup>16</sup>
- 3) Pemerintah adalah perangkat Negara Kesatuan Republik Indonesia yang terdiri dari Presiden beserta para Menteri.<sup>17</sup>

---

<sup>14</sup>Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cet. III, Universitas Indonesia, Jakarta, 2008, h.132.

<sup>15</sup>Ali Achmad Chomzah, *Seri Hukum Pertanahan III dan IV*, Prestasi Pustaka, Cet. I, Jakarta, 2003, h. 98.

<sup>16</sup>Indonesia, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah, Pasal 1 angka 4.

<sup>17</sup> *Ibid.*, angka 7.

- 4) Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan mahluk lain hidup, melakukan kegiatan dan memelihara kelangsungan hidupnya.<sup>18</sup>
- 5) Ruang bawah tanah/Ruang dalam bumi adalah ruang di bawah permukaan tanah yang menjadi tempat manusia beraktivitas.<sup>19</sup>
- 6) Mass Rapid Transit yang selanjutnya disingkat MRT adalah angkutan massal yang berbasis pada jalan rel yang memanfaatkan jalur-jalur khusus.<sup>20</sup>
- 7) Kepentingan umum adalah kepentingan Bangsa, Negara, masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.<sup>21</sup>
- 8) Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.<sup>22</sup>

## I.6 Metode Penelitian

Di tinjau dari sudut tujuan penelitian hukum, terdapat dua jenis metode penelitian yaitu, penelitian hukum normatif atau kepustakaan dan penelitian hukum sosiologis atau empiris. Penelitian hukum normatif yang diteliti hanya bahan pustaka atau data sekunder. Pada penelitian hukum sosiologis atau empiris maka yang diteliti adalah data sekunder, untuk kemudian di lanjutkan dengan

---

<sup>18</sup>Indonesia, Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 167 Tahun 2012 *Tentang Ruang Bawah Tanah*, Pasal 1 angka 6.

<sup>19</sup>*Ibid.*, angka 7.

<sup>20</sup>*Ibid.*, angka 13.

<sup>21</sup>Indonesia, Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 *Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Pasal 1 angka 6.

<sup>22</sup>*Ibid.*, angka 7.

penelitian terhadap data primer di lapangan atau terhadap masyarakat.<sup>23</sup> Dalam penelitian skripsi ini menggunakan penelitian lapangan yang mana data yang diperoleh dari penelitian merupakan hasil wawancara kepada Dinas Pekerjaan Umum Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dan pihak-pihak lain yang berkaitan guna untuk melengkapi kebutuhan informasi data penulis.

#### **a. Jenis Penelitian**

Penelitian ini menggunakan penelitian kepustakaan yaitu yuridis normatif yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan sekunder yang akan dikumpulkan serta dianalisa dan diteliti. Penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum doktrinal, dan acapkali hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan atau norma yang merupakan norma sebagai patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.

#### **b. Pendekatan Masalah**

Pendekatan masalah, yang digunakan dalam penelitian hukum dapat dilakukan dengan pendekatan teoritis (hukum materiil) dan pendekatan kasus (hukum formil) yang berpedoman pada hukum positif Indonesia. Pendekatan ini menggunakan metode sosiologis yaitu pendekatan yang bertujuan memaparkan suatu pernyataan yang ada dilapangan berdasarkan kaidah-kaidah hukum atau perundang-undangan yang berlaku dan ada kaitannya dengan permasalahan yang dikaji.

#### **c. Sumber Data**

Mengenai sumber data yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini adalah data sekunder. Menurut kekuatan mengikatnya, data sekunder dapat digolongkan menjadi tiga golongan, yaitu :

##### 1) Sumber Hukum Primer

Bahan hukum Primer yaitu data yang diperoleh melalui peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan pengaturan dan penetapan mengenai pembangunan Proyek Mass Rapid Transit adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5

---

<sup>23</sup>Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cet. III, Penerbit Universitas Indonesia, Jakarta, 1942, h. 51.

Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah, Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2004 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 167 Tahun 2012 Tentang Ruang Bawah Tanah.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang terdiri dari buku-buku, dokumen-dokumen resmi, laporan penelitian, makalah-makalah, artikel surat kabar, serta artikel-artikel majalah yang berhubungan dengan permasalahan yang dikemukakan dalam penelitian ini. Untuk penelitian tersebut, penulis telah mengumpulkan data sekunder berupa bahan pustaka dari beberapa sumber kepustakaan, antara lain dari Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer atau bahan hukum sekunder yang berasal dari kamus, ensiklopedia, majalah, surat kabar, dan sebagainya.

**d. Teknik Analisis Data**

Teknik analisis data yang dilakukan adalah secara analisis deskriptif, penulis akan menganalisis data yang telah berhasil dikumpulkan dengan menggunakan metode Kualitatif. Dengan menggunakan metode ini penulis menggambarkan tentang data yang diperoleh sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, baik secara lisan maupun tulisan yang akan diteliti. Penulis juga menambahkan keterangan dengan melakukan wawancara dengan narasumber yang terkait. Sehingga dapat

dilakukannya analisis guna menjawab permasalahan yang diajukan dan mencari jalan keluar yang diharapkan hingga akhirnya akan di dapat suatu skripsi yang ilmiah.

### **I.7 Sistematika Penulisan**

Skripsi ini terdiri dari 5 (lima) bab dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

#### **BAB I            PENDAHULUAN**

Dalam bab ini menguraikan mengenai Latar Belakang, Perumusan Masalah, Ruang Lingkup, Tujuan dan Manfaat Penelitian, Kerangka Teori dan Konseptual, Metode Penelitian, Sistematika Penulis.

#### **BAB II            TINJAUAN UMUM TENTANG PEMANFAATAN DAN PENGELOLAAN PENGGUNAAN RUANG BAWAH TANAH.**

Dalam bab ini menjelaskan tentang tinjauan umum mengenai pemanfaatan dan pengelolaan Ruang Bawah Tanah dari hukum pertanahan Indonesia saat ini.

#### **BAB III            PROSES PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN PROYEK *MASS RAPID TRANSIT* DI JAKARTA.**

Dalam bab ini penulis akan melakukan kajian mengenai proses pengadaan tanah dari pelaksanaan pembangunan Proyek MRT secara garis besar kemudian mengenai pemanfaatan tanah dan perolehan hak atas tanahnya yang digunakan untuk pembangunan Proyek MRT, beserta permasalahan-permasalahan yang berkaitan

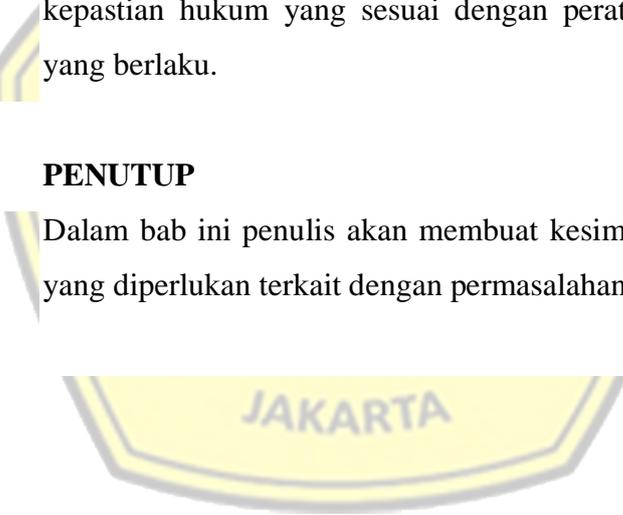
dengan hukum tanah yang timbul dalam pembangunan Proyek MRT tersebut.

**BAB IV ANALISA PEMANFAATAN DAN PENGELOLAAN RUANG BAWAH TANAH SERTA TANGGUNG JAWAB PEMERINTAH DAERAH DALAM HAL PEMBEBASAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN PROYEK MRT DI DKI JAKARTA.**

Dalam bab ini penulis akan melakukan Analisa dalam hal pemanfaatan dan pengelolaan ruang bawah tanah pada pembangunan Proyek MRT serta tanggung jawab pemerintah daerah terhadap proses pembebasan tanah demi terselenggaranya kepastian hukum yang sesuai dengan peraturan Undang-Undang yang berlaku.

**BAB V PENUTUP**

Dalam bab ini penulis akan membuat kesimpulan dan saran-saran yang diperlukan terkait dengan permasalahan yang di teliti.



JAKARTA