

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1. Pendahuluan**

#### **1.1 Latar Belakang**

Meningkatnya kebutuhan tanah untuk keperluan pembangunan telah meningkatkan tekanan terhadap sumberdaya tanah di Indonesia. Selain itu, pengembangan sumberdaya tanah juga menghadapi masalah ketidakselarasan antar berbagai kepentingan dan berbagai sektor ekonomi yang pada gilirannya akan menjadi *counter* produktif satu dengan lainnya. Keadaan ini diperburuk lagi dengan sistem peraturan yang dirasakan sangat kompleks dan seringkali tidak relevan lagi dengan kondisi sosial ekonomi masyarakat. Keadaan ini, dapat menyebabkan sistem pengelolaan sumberdaya tanah yang tidak berkelanjutan. Khusus di wilayah perkotaan intensitas permintaan dan kebutuhan tanah untuk berbagai kepentingan semakin meningkat, sehingga semakin sulit untuk mendapatkan tanah. Disamping pemanfaatan dengan gedung bertingkat, upaya pemanfaatan ruang di bawah tanah merupakan suatu alternatif pemenuhan kebutuhan berbagai kepentingan umum seperti pembangunan jalur transportasi bawah tanah seperti MRT, pertokoan, pergudangan, area parkir dan lain-lain. Penggunaan ruang di bawah tanah tentu akan membawa pengaruh terhadap pengaturan lembaga hak-hak atas tanah yang telah ada yang apabila tidak segera diadakan pemikiran - pemikiran yang mendalam akan dapat berakibat timbulnya masalah-masalah hukum maupun sosial yang akan menjadi kendala dalam kelancaran pembangunan. Dalam pemanfaatan ruang bawah tanah tentunya tidak terlepas dari suatu masalah dan kendala. Dalam hal ini terdapat suatu pihak yang dirugikan yaitu pemegang hak atas tanah dikarenakan terdapat suatu pemanfaatan ruang bawah tanah yang melintas pemilik hak atas tanah, selain itu masalah lain muncul dalam kegiatan pengadaan dan pemanfaatan tanah adalah ketentuan perundang-undangan dibidang pertanahan yang tidak memberikan perlindungan bagi pemegang hak atas tanah. Khususnya yang menyangkut aspek ganti rugi, regulasi yang ada belum secara konkret menjamin kehidupan pemegang hak atas

tanah memperoleh kehidupan yang lebih baik dibandingkan sebelumnya., dalam kejadian ini seharusnya terdapat suatu kompensasi atau ganti rugi apabila terjadi suatu masalah oleh pemegang hak atas masalah ganti kerugian merupakan hal yang paling penting dalam proses pengadaan dan pemanfaatan tanah.<sup>1</sup> Ganti rugi adalah pemberian ganti atas kerugian yang diderita oleh pemegang hak atas tanah atas beralihnya hak tersebut. Pasal 1 UU Nomor 2 tahun 2012 menyatakan ganti kerugian merupakan penggantian yang layak dan adil kepada Pihak yang berhak dalam proses Pengadaan Tanah. Penetapan besarnya nilai ganti kerugian per bidang tanah ini dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik. Sedangkan Ganti kerugian menurut Hukum Tanah Nasional ditetapkan menurut nilai pengganti (replacement value) yang berarti bahwa ganti rugi yang diterima dapat dimanfaatkan untuk memperoleh penggantian terhadap tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman semula dalam kualitas yang minimal setara dengan yang sebelum terkena pengadaan tanah. Dari hal diatas, dimana tanah mempunyai fungsi sosial dan adanya jaminan terhadap hak – hak perseorangan, yang mengikat untuk diadakannya pemberian ganti kerugian terhadap tanah yang digunakan untuk kepentingan umum.<sup>2</sup> menurut Peraturan pemerintah No.18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah pasal 78 ayat (3) berbunyi :

“Segala bentuk gangguan yang diterima pemegang Hak Atas Tanah diberikan ganti rugi yang dapat dinilai dalam bentuk uang atau bentuk lain sesuai kesepakatan dengan pihak yang akan menggunakan dan memanfaatkan Ruang Atas Tanah.”

Pada ketentuannya, ganti kerugian diberikan kepada pemegang hak atas tanah. Untuk hak guna bangunan atau hak pakai yang berada di atas tanah yang bukan miliknya, ganti kerugian diberikan kepada pemegang hak guna bangunan atau hak pakai atas bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan

---

<sup>1</sup> Imam Koeswahyono, *Mengkritisi Undang-Undang Pengadaan Tanah Nomor 2 Tahun 2012 dan Implikasi Sosialnya*, Varia Peradilan, Majalah Hukum Tahun XXVII No. 319 Juni 2012, Jakarta, Hal. 100.

<sup>2</sup> Rahayu Subekti, SH MHum, *kebijakan pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum*, Yustisia. Vol. 5 No. 2 Mei - Agustus 2016, hal 382.

tanah yang dimiliki atau dipunyainya, sedangkan ganti kerugian atas tanahnya diberikan kepada pemegang hak milik atau hak pengelolaan. Demi menghindari kerugian dalam pemanfaatan ruang bawah tanah tentunya harus memiliki suatu izin pemanfaatan ruang untuk sebuah 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.

Lahirnya Undang-Undang Cipta Kerja menjadi angin segar bagi dunia usaha untuk memperkuat fondasi hukum dari perkembangan ekonomi atas ruang bawah tanah dan ruang atas tanah yang sudah berjalan selama ini. Namun isi ketentuan masih sangat umum sehingga perlu ditindaklanjuti dengan peraturan pelaksanaan yang lebih rinci, aplikatif dan mudah diterapkan. Peraturan pelaksanaan baik itu berupa Peraturan Pemerintah dan Peraturan Menteri harus memuat secara jelas berbagai hal terkait hak dan kewajiban atau wewenang dari pemilik tanah di permukaan bumi, ruang atas tanah dan ruang bawah tanah, hubungan hukum antara tanah di permukaan bumi, ruang atas tanah dan bawah tanah, mekanisme peralihan hak nya, dimungkinkan pemegang hak atas tanah di permukaan bumi menjadi pemegang hak atas ruang bawah tanah atau ruang atas tanah, mekanisme pendaftaran tanah dan pemetaan tiga dimensi, hak tanggungan terhadap ruang bawah tanah lapis ke dua, tiga dan seterusnya, bentuk kerugian apabila terdapat gangguan pada salah satu pihak (karena perbedaan pemegang hak atas tanah di permukaan bumi dengan pemegang hak atas ruang atas tanah atau ruang bawah tanah), batas ketinggian ruang atas tanah tidak hanya mengacu kepada koefisien dasar bangunan dan lantai bangunan tetapi secara eksplisit dalam ukuran tinggi yang nyata, serta batasan penggunaan dan pemanfaatan tanah di ruang atas tanah, permukaan tanah dan bawah tanah. Maka dari itu Permasalahan pemanfaatan ruang bawah tanah belum ada dasar haknya menurut peraturan perundang-undangan terkait penggunaan ruang bawah tanah akan memunculkan permasalahan. Hal ini disebabkan karena kewenangan negara yang disebut hak menguasai negara atas tanah akan sangat berkaitan dengan dasar hak bagi masyarakat yang memanfaatkan dan menggunakan ruang bawah tanah, walaupun

sebenarnya penguasaan atas sebidang tanah dan tanah dibawahnya adalah rezim hukum yang berbeda, karena hak penguasaan atas sebidang tanah tidak serta merta juga memiliki hak penguasaan atas ruang bawah tanah di bawah sebidang tanah dimaksud.<sup>3</sup>

Seiring dengan perkembangan dalam bidang infrastruktur yang menunjukkan bahwa pemanfaatan suatu bidang tanah tidak hanya terbatas pada bidang tanah yang berupa permukaannya, ruang bawah tanah dapat dimanfaatkan sebagai bagian dari pembangunan dibidang transportasi. Kereta bawah tanah adalah penerapan yang tepat di Indonesia karena lahan di Indonesia sudah hampir tidak ada. Dalam hal ini, Pemerintah Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta (DKI Jakarta) telah mengambil sebuah langkah untuk memanfaatkan ruang bawah tanah sebagai pembangunan sistem transportasi umum masal yang dikenal sebagai *Mass Rapid Transit* (MRT). Seperti yang dikemukakan oleh Harris Sibuea, setiap badan usaha yang akan memanfaatkan ruang bawah tanah terlebih dahulu harus mendapatkan izin pemanfaatan ruang bawah tanah. Izin pemanfaatan ruang bawah tanah diberikan untuk dapat memanfaatkan ruang bawah tanah dengan batas dan luas tertentu sebagai pengendalian pemanfaatan ruang bawah tanah. Pemerintah daerah yang dimaksud adalah gubernur dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah. Sampai saat ini, yang dapat dijadikan sebagai dasar dari perizinan penguasaan bidang tanah beserta ruang di bawahnya untuk pelaksanaan pembangunan untuk proyek MRT ialah Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 104 Tahun 2005 dan Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 18 Tahun 2008 tentang Penguasaan Perencanaan/Peruntukan Bidang Tanah Untuk Pelaksanaan Pembangunan Bagi Kepentingan Umum Trase Jalur Mass Rapid, juga Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 167 Tahun 2012 tentang Ruang Bawah Tanah. Berbagai permasalahan pemanfaatan ruang bawah tanah yang

---

<sup>3</sup> Harris Sibuea, Tinjauan Yuridis atas Pemanfaatan Ruang di Bawah Tanah, Jurnal Negara Hukum, Vol. 4, No. 1, 2016, hlm. 20; dalam Triasita Nur Azizah, dkk, Kewenangan Pemberian Izin Penggunaan Ruang Bawah Tanah dalam Proyek Mass Rapid Transit Jakarta, Lentera Hukum, Vol. 5 Issue 2, 2018, hlm. 308-309

belum adadasar haknya menurut peraturan perundang-undangan terkait penggunaan ruang bawah tanah akan memunculkan permasalahan. Hal ini disebabkan karena kewenangan negara yang disebut hak menguasai negara atas tanah akan sangat berkaitan dengan dasar hak bagi masyarakat yang memanfaatkan dan menggunakan ruang bawah tanah.<sup>4</sup> Oleh karena itu perlu dilakukan analisis kesesuaian pemberian izin yang diberikan oleh Gubernur DKI Jakarta dengan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan ruang bawah tanah dan sistem transportasi yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 5 Tahun 2015 tentang Izin Lokasi, Peraturan Menteri Nomor 11 Tahun 2012 tentang Tata Cara Penerapan Trase Jalur Kereta Api, dan juga Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia Nomor 02/PRT/M/2014 tentang Pedoman Pemanfaatan Ruang di dalam Bumi. Dikarenakan masih minimnya peraturan dan pembahasan yang pasti mengenai kewenangan pemberian izin penggunaan dan pengelolaan ruang bawah tanah yang akan menimbulkan masalah terutama dalam pembangunan proyek MRT ini karena terdapat banyak aspek dan pihak yang terlibat terkait perizinan pemanfaatan ruang bawah tanah sebagaibagian dari pembangunan transportasi bawah tanah yang akan memecahkan masalah di DKI Jakarta. Berbagai problematika yang melatari penggunaan ataupun pemanfaatan ruang bawah tanah di masyarakat, terlebih saat ini penggunaan ruang bawah tanah akibat pengembangan sector usaha yang terbentur dengan terbatasnya luas lahan utamanya di kota-kota besar yang ada di Indonesia menjadi dasar bagi kami tim penulis untuk memetakan dan menganalisis izin penggunaan ruang bawah tanah dan masalah yuridis penggunaan ruang bawah tanah.

Berdasarkan latar belakang diatas, adapun permasalahan yang diteliti dalam penelelitian ini adalah bagaimanakah ganti rugi dan kompensasi atau ganti kerugian atas pemanfaatan ruang bawah tanah terhadap pemegang hak atas tanah untuk kepentingan umum.

---

<sup>4</sup> Harris Sibuea, "Tinjauan Yuridis atas Pemanfaatan Ruang Di Bawah Tanah", (2013), Jurnal Negara Hukum:Vol. 4 No. 1, at 20.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang diuraikan oleh penulis, maka penulis merumuskan masalah dalam penelitian tersebut sebagai berikut :

1. Bagaimana peraturan pemanfaatan ruang bawah tanah terhadap dampak yang ditimbulkan?
2. Bagaimana Tingkat Kedalaman Hak Ruang Bawah Tanah?

## **1.3 Keaslian penelitian**

Berdasarkan penelusuran literature terdapat 2 (dua) judul yang telah menulis tesis dengan temma yang terdapat kesamaan, namun terdapat perbedaan dalam rumusan masalah dan teori hukum yang digunakan sebagai berikut, yakni :

1. Tesis atas nama Rengky Irwan Putra Wahyudi program studi ilmu hukum Universitas Indonesia tahun 2012 dengan judul; “Penerapan Hak Guna Ruang Bawah Tanah Sebagai Lembaga Baru Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Perkembangan Hukum Tanah Nasional Indonesia. Dengan rumusan masalah :
  - a. Bagaimanakah pengaturan dan penerapan mengenai hak atas tanah yang telah ada atas ruang bawah tanah dalam hukum tanah nasional indonesia saat ini?
  - b. Bagaimanakah penerapan lembaga hak atas tanah mengenai ruang bawah tanah (Hak Guna Ruang Bawah Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Ruang Bawah Tanah) di kawasan karebosi link kota Makassar ditinjau dalam perspektif perkembangan hukum tanah nasional Indonesia?
2. Tesis atas nama Meilya Normawaty Simanjuntak program studi ilmu hukum Universitas Sumatera Utara Medan 2015 dengan judul Perlindungan Hukum terhadap Pihak yang Berhak Atas Tanah dalam Hal Ganti Rugi berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Dengan Rumusan Masalah :
  - a. Bagaimanakah cara menghindari terjadinya konflik antara pihak yang berhak atas tanah dengan pihak yang

memerlukan tanah dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum?

- b. Bagaimanakah keberadaan lembaga konsinyasi (penitipan uang ganti rugi ke pengadilan) dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum?
- c. Bagaimanakah perlindungan hukum dalam hal ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum berdasarkan UU 2/2012?

#### **1.4 Tujuan Penelitian**

Berasarkan masalah dalam penelitian ini, maka yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a) Untuk Mengatahui izin ruang bawah tanah terhadap pemilik hak atas ruang bawah tanah.
- b) Untuk Mengetahui tingkat kedalaman ruang bawah tanah.

#### **1.5 Manfaat Penelitian**

##### **1) Manfaat Teoritis**

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai sumber refrensi kajian ilmu hukum dalam bidang hukum agraria yang, serta memberikan kontribusi pemikiran bagi peningkatan dan perkembangan dibidang ilmu hukum khususnya hukum agraria, sehingga menjadi sumber rujukan dalam bidang kenotariatan

##### **2) Manfaat praktis**

Bagi Mahasiswa, hasil penelitian diharpkan dapat menjadi pedoman dalam meningkatkan hasil pemikiran berupa kesimpulan ilmu hukum dalam bidang hukum agraria berkaitan dengan notaris.

Bagi Magister Kenotariatan, hasil penelitian diharapkan dapar memberikan referesi dalam menigkatkan kualitas lulusan mahasiswa yang mampu berkomptensi secara nasional maupun internasional.

Bagi penelitian, mampu menerapkan pengetahuan ilmu hukum khususnya kenotariatan yang diterima selama perkuliahan pada kehidupan bermasyarakat dan dalam proses penyelesaian karya ilmiah ini.

## **1.6 Jenis Penelitian**

Jenis penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif, penelitian hukum normatif adalah penelitian yang dilakukan untuk mengumpulkan dan menganalisis data sekunder. Dalam penelitian hukum yang normatif biasanya hanya dipergunakan sumber-sumber data sekunder saja, yaitu buku-buku, Jurnal, peraturan perundang-undangan.

## **1.7 Kerangka Penelitian**

### **1.7.1. Kerangka Teoritis**

Kerangka Teoritis adalah kerangka pendukung dalam membangun argumentasi dan penjelasan dari permasalahan yang dianalisis dengan cara mengorganisasikan dan mensistematisasi masalah.

Teori didefinisikan sebagai seperangkat konsep, asumsi, dan generalisasi, yang digunakan untuk menjelaskan suatu gejala atau fenomena tertentu. Teori adalah serangkaian bagian atau variabel, definisi, dan dalil yang saling berhubungan yang menghadirkan sebuah pandangan sistematis mengenai fenomena dengan menentukan hubungan antara variabel, dengan maksud menjelaskan fenomena alamiah. Secara umum, teori adalah sebuah sistem konsep abstrak yang mengindikasikan adanya hubungan diantara konsep-konsep tersebut yang membantu kita memahami sebuah fenomena. Teori merupakan salah satu konsep dasar penelitian sosial. Secara khusus, teori adalah seperangkat konsep, konstruk, definisi dan proposisi yang berusaha menjelaskan hubungan sistematis suatu fenomena, dengan cara memerinci hubungan sebab-akibat yang terjadi.

Menurut Neuman, teori adalah suatu sistem yang tersusun oleh berbagai abstraksi yang berinterkoneksi satu sama lainnya atau berbagai ide yang memadatkan dan mengorganisasi pengetahuan tentang dunia. Dengan kata lain teori merupakan cara yang ringkas untuk berfikir tentang dunia

dan bagaimanadunia itu bekerja. Jan Gijssels dan Mark van Hoccke juga mengartikan teori sebagai sebuah sistem pernyataan - pernyataan, pandangan-pandangandan pengertian yang saling berkaitan secara logika berkenaan dengan suatu bidang kenyataan, yang dirumuskan sedemikian rupasehingga menjadi mungkin untuk menjabarkan hipotesis-hipotesis yang dapatdiuji. Sedangkan menurut Bruggink mengatakan bahwa teori adalah proses atau aktivitas dan sebagai produk atau hasil aktivitas itu, dan hasil itu terdiri atas keseluruhan pernyataan yang saling berkaitan tentang suatu objek tertentu.

Sedangkan istilah hukum sendiri dari bahasa Inggris yaitu *law*, dan Bahasa belanda yaitu *recht*, oleh John Austin hukum di definisikan sebagai peraturan yang diadakan untuk memberi bimbingan kepada makhluk yang berakal oleh makhluk yang berakal yang berkuasa atasnya.<sup>5</sup> Tujuan yaitu hukum berupa kepastian, keadilan, kemanfaatan dan lain-lain, merupakan kajian dari filsafat hukum. Dengan pendekatan secara filsafat, keadilan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari tujuan hukum, disamping kepastian dan kemanfaatan.<sup>6</sup>

Dalam Teori Hukum Keadilan adalah tujuan dari terbentuknya hukum. Hukum Diadakan sebagai upaya untuk meraih sebuah keadilan Dalam keadaan ini, maka terdapat jarak antara hukum dan keadilan, Hukum berjarak dengan keadilan.<sup>7</sup> Keadilan pada hakikatnya adalah memperlakukan seseorang atau pihak lain sesuai dengan hak dan kewajibannya. Yang menjadi hak setiap orang adalah diakui dan diperlakukan sesuai dengan harkat dan martabatnya yang sama derajatnya, yang sama hak dan kewajibannya, tanpa membedakan suku, derajat, keturunan, harta, pendidikan maupun agamanya. Dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia, kata keadilan yang berasal dari kata dasar “adil”, dan

---

<sup>5</sup> La Ode Mehammad Imam Andi Anantomo Uke, *Teori keadilan Kontemporer*, Institut Agama Islam Negeri Jendari Vol. 10 1 Januari 2017, Hal. 86

<sup>6</sup> Muhammad Helmi, *Konsep keadilan dalam filsafat hukum dan filsafat hukum islam*, Vol. XIV, No. 2 (Desember 2015), Hal. 262

<sup>7</sup> Dr. Fokky Fuad Wasitaatmadja, *Filsafat Hukum Akar Religiositas Hukum*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2015 Hal. 47.

mendapat awalan ke dan akhiran. Makna kata adil mempunyai arti kejujuran, kelurusan dan keikhlasan yang tidak berat sebelah, netral atau seimbang, sehingga keadilan mengandung pengertian sebagai suatu hal yang tidak berat sebelah atau tidak memihak dan tidak sewenang-wenang. Kata keadilan sebenarnya berasal dari kata “adil”. Kata adil berasal dari bahasa Arab “adil” yang berarti Keadilan secara leksikal berarti sama atau menyamakan, maupun setara. Menurut pandangan umum, keadilan yaitu menjaga hak-hak orang lain. Definisi keadilan ialah memberikan hak kepada yang berhak menerimanya. Keadilan merupakan suatu ukuran keabsahan suatu tatanan kehidupan berbangsa bermasyarakat dan bernegara. Perwujudan keadilan perlu diupayakan dengan memberikan jaminan terhadap tegaknya keadilan.<sup>8</sup>

Penggunaan atau Pemanfaatan tanah adalah upaya manusia memanfaatkan lingkungan alamnya untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan tertentu dalam kehidupan dan keberhasilannya. Penggunaan tanah pada umumnya digunakan untuk memacu pemanfaatan tanah masa kini. Oleh karena itu penggunaan tanah bisa diartikan sebagai bentuk atau wujud dari kegiatan pemanfaatan suatu bidang tanah pada suatu waktu oleh manusia untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Secara umum, kita dapat memberikan makna tentang pembangunan sebagai suatu proses perencanaan (*social plan*) yang dilakukan oleh birokrat perencanaan pembangunan untuk membuat perubahan sebagai proses peningkatan kesejahteraan bagi masyarakat.<sup>9</sup>

Kepastian hukum pun diperlukan guna mewujudkan prinsip-prinsip dari persamaan dihadapan hukum tanpa adanya diskriminasi. Dari kata kepastian, memiliki makna yang erat dengan asas kebenaran. Artinya, kata kepastian dalam kepastian hukum merupakan suatu hal yang secara ketat dapat disilogismeka dengan cara legal formal. Menurut Gustav Radbruch

---

<sup>8</sup> I gede Suryana Pandit, *konsep keadilan dalam persepsi biotel administrasi publik*, Public Inspiration, Universitas Wamadewa, Hal. 14-15

<sup>9</sup> Dr. Drajat Tri Kartono, M.Si., Prof. Dr. Hanif Nurcholis, M.Si. *Konsep dan Teori Pembangunan* Hal. 5

teori kepastian hukum merupakan salah satu dari tujuan hukum dan dapat dikatakan bahwa kepastian hukum merupakan bagian dari upaya untuk dapat mewujudkan keadilan. Kepastian hukum sendiri memiliki bentuk nyata yaitu pelaksanaan maupun penegakan hukum terhadap suatu tindakan yang tidak memandang siapa individu yang melakukan. Melalui kepastian hukum, setiap orang mampu memperkirakan apa yang akan ia alami apabila ia melakukan suatu tindakan hukum tertentu.<sup>10</sup>

### 1.7.2 Kerangka konseptual

Kerangka konseptual adalah hubungan antara konsep satu dengan konsep yang lainnya dari masalah yang ingin diteliti. Kerangka konsep didapatkan dari konsep ilmu atau teori yang dipakai sebagai landasan penelitian. Konseptual dapat diartikan sebagai usaha yang membawa sesuatu dari abstrak menjadi konkrit. Pentingnya menghindarkan pengertian, perbedaan dan penafsiran dari sesuatu istilah yang dipakai. Oleh karena itu untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini harus didefinisikan dalam beberapa konsep dasar, agar secara operasional diperoleh dari hasil penelitian yang sesuai dengan tujuan yang telah ditentukan yaitu:

Menurut Satjipto Rahardjo, Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>11</sup> Sedangkan menurut C.S.T. Kansil perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.<sup>12</sup> Perlindungan hukum merupakan suatu

---

<sup>10</sup> <https://www.gramedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum/>

<sup>11</sup> C.S.T. Kansil, 1989, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hal. 102.

<sup>12</sup> Philipus M. Hadjon, 2011, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, hal.10.

konsep yang universal dari negara hukum. Pada dasarnya, perlindungan hukum terdiri atas dua bentuk, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif yakni: Perlindungan Hukum Preventif yang pada dasarnya preventif diartikan sebagai pencegahan. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersikap hati-hati dalam mengambil keputusan. Bentuk perlindungan hukum preventif terdapat dalam peraturan perundang - undangan guna mencegah terjadinya suatu pelanggaran serta untuk memberikan batasan-batasan dalam melakukan kewajiban. Perlindungan Hukum Represif berfungsi untuk menyelesaikan sengketa yang telah muncul akibat adanya pelanggaran. Perlindungan ini merupakan perlindungan akhir yang berupa pemberian sanksi terhadap pelanggaran yang telah dilakukan.

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, petrggunaan, dan pemanfaatan pada bidang Tanah.

Hak atas tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah, termasuk ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah untuk menguasai, memilki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara tanah, ruang di atas tanah, dan/atau ruang.

Sedangkan menurut Urip Santoso menyatakan bahwa :  
“Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bangunan (non pertanian), sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan”.

Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak, pengelola dan/atau pengguna barang dalam proses Pengadaan Tanah.

## **2. Metode Penelitian**

### **2.1 Jenis Pendekatan**

#### **1) Pendekatan Undang-Undang**

Pada penelitian ini memiliki beberapa pendekatan undang - undang yang digunakan diantara lain adalah :

- a. Undang - Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang peraturan dasar Pokok Agraria.
- b. Undang - Undang No. 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang.
- c. Undang - Undang No. 3 Tahun 2009 Tentang perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup.
- d. Undang – Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum
- e. Peraturan pemerintah No.18 Tahun 2021 Tentang hak pengolaaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.
- f. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
- g. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor izin lingkungan No 27 Tahun 2012
- h. Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 167 Tahun 2012 Tentang ruang bawah tanah.

### **2.2 Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian yang akan digunakan adalah penelitian deskriptif analitis yakni penelitian yang bertujuan menjelaskan suatu gejala atau fakta serta upaya untuk mencari dan menata secara sistematis

dan akurat data penelitian, kemudian dilakukan penelahan secara akurat dan mendetail guna mencari makna.<sup>13</sup>

### **2.3 Sumber dan Teknik Pengumpulan Data**

#### **1) Data Sekunder**

Data untuk mendukung penelitian ini adalah data sekunder dimana Data sekunder berfungsi sebagai pelengkap atau pendukung data primer. yang antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, bahkan hasil- hasil penelitian yang bersifat laporan resmi

### **2.4 Teknik Pengumpulan Data**

Dalam penelitian ini, akan diteliti data sekunder. Dengan demikian kegiatan utama yang dilakukan dalam melaksanakan penelitian ini, yaitu studi kepustakaan. Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui kepustakaan, dengan mengkaji, menelaah dan mengolah literatur, peraturan perundangan-undangan, artikel-artikel atau tulisan yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.

### **2.5 Teknik Menganalisis Data**

Cara menganalisa bahan tersebut berdasarkan latar belakang permasalahan dan judul penelitian yang dimana analisa tersebut masih berupa hipotesis yang dikumpulkan dari berbagai sumber dan Analisis data yang dipergunakan dalam penelitian hukum. Analisis data yang dipergunakan dalam penelitian hukum normatif adalah analisis kualitatif, yakni analisa data dengan cara menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif, sehingga memudahkan interpretasi data dan pemahaman hasil analisis. yaitu dari literature, Buku, Artikel, dan Perundangan – undangan yang terkait dengan permasalahan pendapat pakar atau pandangan penelitian sendiri. Metode ini berkaitan erat dengan pendekatan masalah,. Spesifikasi penelitian dan jenis data yang dikumpulkan dalam penelitian

---

<sup>13</sup> Nurul zuhriah, *Metodologi Penelitian Sosial Dan Pendidikan* (Jakarta:Bumi Aksara, 2006), hlm.47

bersangkutan secara sedarhana dapat dikatakan teknik analisis data, dapat bersifat analisis data kualitatif maupun analisis kuantitatif. Pengolahan data ini pada hakikatnya untuk mengadakan sebuah kegiatan sistematisasi terhadap bahan-bahan hukum sekunder. Sistematisasi dalam hal ini berarti, membuat suatu klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum tertulis tersebut, untuk memudahkan pekerjaan analisis dan konstruksi dalam penulisan ini. Di samping itu juga digunakan teknik *comperatif analysis* atau teknik analisis perbandingan yaitu dengan cara membandingkan antara pendekatan kasus dan pendekatan perundangan – undangan diantara dengan kata lain Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021 Tentang hak pengolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. terhadap judul permasalahan tersebut yang sedang dibahas pada penelitian ini. Maka dari itu perbandingan perlu dilakukan untuk melengkapi penelitian ini. Penggabungan penelitian ini antara penelitian sosiologis yang ditunjang dan didukung penelitian normatif hal inilah yang akan melengkapi penelitian ini.

### **3. Sistematika Penulisan**

Hasil Penelitian yang diperoleh setelah dilakukan analisis kemudian disusun dalam bentuk laporan akhir dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

- Bab I : Bab ini berisi pendahuluan penelitian, yang terdiri dari latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan kerangka penelitian.
- Bab II : Bab ini berisi uraian kerangka teoritik
- Bab III: Bab ini Berisi hasil dari penelitian dan pembahasan yang diselesaikan dengan rumusan masalah
- Bab IV: Bab ini berisi kesimpulan dan saran berdasarkan pemaparan pada bab sebelumnya