

# **TINJAUAN YURIDIS PENGATURAN HUKUM KEPEMILIKAN BANGUNAN VERTIKAL BAWAH TANAH DIHUBUNGKAN DENGAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK BANGUNAN VERTIKAL BAWAH TANAH BERDASARKAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT DI INDONESIA**

## **ABSTRAK**

Perkembangan teknologi pembangunan menyebabkan perubahan cara pandang dan teknik dalam membangun, bahwa pada semula untuk mendirikan sebuah bangunan “hanya” menyentuh atau berada pada permukaan tanah, menjadi bisa berada melayang di atas bumi (berdiri di atas tiang-tiang atau tonggak-tonggak. Pada saat ini khususnya di kota-kota besar di Indonesia sudah dapat ditemui bangunan terbenam di bawah permukaan tanah. Pemanfaatan bangunan bawah tanah yang pada awalnya dialokasikan untuk lahan parkir, namun dalam perkembangannya sudah banyak digunakan untuk pertokoan. Oleh karena itu, perlu adanya pengaturan dan perlindungan hukum terhadap kepemilikan bangunan vertikal bawah tanah tersebut.

Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif bersifat deskriptif analitis yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk mendeskripsikan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai perubahan yang terjadi terhadap pemanfaatan tanah yang kini tidak hanya pada permukaan tanah tetapi juga mencakup pemanfaatan tanah dibawah tanah.

Pengaturan hukum terhadap bangunan vertikal bawah tanah belum tercantum dalam pengaturan secara tersendiri. Dalam praktik, pembangunan bangunan vertikal bawah tanah tersebut dilakukan secara sektoral. Perlindungan hukum bagi pemilik satuan bangunan vertikal bawah tanah belum diatur secara spesifik. Sebagai langkah antisipatif, perlindungan hukum bagi pemilik satuan bangunan vertikal bawah tanah dapat mengacu pada peraturan perlindungan yang diberikan kepada pemegang satuan hak milik Satuan Rumah Susun serta perlindungan secara umum dapat menggunakan ketentuan-ketentuan yang ada dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

**Kata Kunci : Bangunan Vertikal Bawah Tanah, Perlindungan Hukum, Rumah Susun.**

# **LEGAL RESEARCH OF THE REGULATION CONCERNING UNDERGROUND VERTICAL CONSTRUCTION RELATED TO LEGAL PROTECTION OF THE UNDERGROUND VERTICAL CONSTRUCTION OWNERS**

## **ABSTRACT**

The building technology development causes the alteration of the perspective and technique in construction, building is a construction may define as “just” in contact or being on the ground surface, now is being floated over the earth (stands on poles or pillars). Nowadays, in the big cities in Indonesia buildings can be found built into underground. The purpose of underground construction at first was allocated to parking area, nonetheless, is being used for many shopping complex. Thus, it is obliged that there should be legal regulations and protections upon the ownership of the underground vertical constructions.

The research methodology applied is: normative juridical of analytical descriptive that is a research conducted to systematically, factually, and accurately describing about occurring alteration toward the utilitation of ground which is not only focused on ground surface but also encompass underground.

Legal regulations of concerning the constructions has not been accommodated by single regulation. In practice, the underground constructions projects are held by sectoral. Legal protections for the owner of underground vertical constructions unit has not been specifically regulated. As the anticipative action, the legal protections for the owner of underground vertical constructions unit can be refer to legal protection given to the unit holder of “*Satuan Rumah Susun*” owners and any general protection under the Consumer Protection Statutes.

**Keyword : Underground Vertical Constructions, Legal Protections, *Rumah Susun*.**

## DAFTAR ISI

<b>LEMBAR JUDUL</b> .....	i
<b>LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN</b> .....	ii
<b>LEMBAR PENGESAHAN PEMBIMBING</b> .....	iii
<b>LEMBAR PERSETUJUAN PANITIA SIDANG</b> .....	iv
<b>PERNYATAAN TELAH MENGIKUTI SIDANG</b> .....	v
<b>PERSETUJUAN REVISI</b> .....	vii
<b>ABSTRAK</b> .....	viii
<b>ABSTRACT</b> .....	ix
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	x
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xiv
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang.....	16
B. Identifikasi Masalah.....	16
C. Tujuan Penelitian.....	17
D. Kegunaan Penelitian.....	17
E. Kerangka Pemikiran.....	32
F. Metode Penelitian.....	35
G. Sistematika Penulisan.....	36

<b>BAB II PENGATURAN BANGUNAN VERTIKAL BAWAH TANAH</b>	37
<b>DALAM HUKUM BENDA DI INDONESIA .....</b>	
A. Hukum Benda di Indonesia .....	38
1. Asas-Asas Hukum Benda.....	42
2. Klasifikasi Benda.....	44
3. Hukum Benda Setelah Berlakunya UUPA .....	49
a. Benda Bukan Tanah.....	52
b. Benda Tanah.....	53
4. Hak-Hak Atas Tanah dalam UUPA.....	55
A. Hak Milik.....	57
B. Hak Guna Usaha.....	60
C. Hak Guna Bangunan.....	62
D. Hak Pakai.....	63
E. Hak Sewa Untuk Bangunan.....	65
5. Asas Pemisahan Horisontal dalam Hukum Benda.....	66
B. Pengaturan Hukum Terhadap Bangunan Vertikal Bawah Tanah di Indonesia.....	71
1. Undang-Undang Pokok Agraria.....	76
2. Undang-Undang Bangunan Gedung.....	77
3. Undang-Undang Penataan Ruang.....	80
4. Undang-Undang Pemukiman dan Perumahan.....	82

5. Undang-Undang Rumah Susun.....	87
6. Peraturan Gubernur Provisi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.....	96
7.	
<b>BAB III PERLINDUNGAN HUKUM PEMILIKAN BANGUNAN</b>	
<b>VERTIKAL BAWAH TANAH DI INDONESIA.....</b>	100
A. Perlindungan Hukum dalam Undang-Undang Bangunan Gedung....	103
B. Perlindungan Hukum dalam Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman .....	107
C. Perlindungan hukum dalam Undang-Undang Rumah Susun.....	110
D. Perlindungan hukum dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen.....	112
<b>BAB IV TINJAUAN YURIDIS PENGATURAN DAN PERLINDUNGAN</b>	
<b>HUKUM PEMILIKAN DAN PENGGUNAAN BANGUNAN BAWAH</b>	
<b>TANAH DI INDONESIA.....</b>	123
A. Pengaturan Hukum Terhadap Bangunan di Bawah Tanah di Indonesia.....	123
B. Perlindungan bagi pemilikan bangunan bawah tanah di Indonesia...	138
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	170
A. Kesimpulan.....	170
B. Saran.....	171
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	

**MATRIX REVISI**

173

**CURICULUM VITAE**

