

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia adalah makhluk sosial sebagaimana yang dikemukakan oleh Aristoteles. Menurut Aristoteles, manusia dikodratkan untuk hidup bermasyarakat. Dalam hidup bermasyarakat terdapat interaksi antara manusia yang satu dengan manusia yang lain sehingga kebutuhan manusia yang satu bisa dipenuhi oleh manusia lainnya, termasuk kebutuhan akan ketersediaan tanah.

Tanah mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena bagi manusia tanah dapat digunakan sebagai tempat permukiman, sarana perhubungan antara tempat yang satu dengan tempat yang lain, tempat manusia melakukan berbagai kegiatan termasuk kegiatan usaha, dan bahkan setelah meninggal dunia pun manusia memerlukan tanah. Saat ini dengan bertambahnya jumlah penduduk dan meningkatnya berbagai kebutuhan yang berkaitan dengan sumber daya alam kebutuhan akan tanah semakin meningkat.¹

Tanah adalah permukaan bumi, yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan sebagian dari ruang yang ada di atasnya, dengan pembatasan dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-

¹ Y. Wartaya Winangun, *Tanah Sumber Nilai Hidup*, Yogyakarta: Kanisius, 2004, hlm. 73.

pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), yaitu: sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi. Sedalam berapa tubuh bumi dan setinggi berapa ruang yang bersangkutan boleh digunakan, ditentukan oleh tujuan penggunaannya, dalam batas-batas kewajaran, perhitungan teknis kemampuan tubuh buminya sendiri, kemampuan pemegang haknya serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pertanahan adalah aspek yang mempengaruhi seluruh kehidupan berbangsa dan bernegara, sehingga permasalahan apapun yang muncul terkait pertanahan akan berimplikasi dengan seluruh aspek yang ada di negara ini. Tanah tidak saja mengandung aspek fisik, tetapi juga aspek sosial, ekonomi, budaya, politik, pertanahan, keamanan dan aspek hukum. Tanah bagi masyarakat memiliki makna multidimensional. Dari sisi ekonomi, tanah merupakan sarana produksi yang dapat mendatangkan kesejahteraan. Secara politis tanah dapat menentukan posisi seseorang dalam pengambilan keputusan masyarakat dan sebagai budaya yang dapat menentukan tinggi rendahnya status sosial pemilik.²

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) menyatakan bahwa: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya

² Suparjo, *Analisis dan Evaluasi Hukum Tentang Pertanahan*, Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, 2016, hlm. 1.

dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Makna dikuasai negara tidak terbatas pada pengaturan, pengurusan, dan pengawasan terhadap hal-hak perorangan akan tetapi negara mempunyai kewajiban untuk turut ambil bagian secara aktif dalam mengusahakan tercapainya kesejahteraan rakyat. Pengertian “dikuasai negara” menurut Mohammad Hatta adalah sebagai berikut:³

“Dikuasai Negara tidak berarti negara sendiri menjadi pengusaha, usahawan atau *ondernerner*. Lebih tepat dikatakan bahwa kekuasaan negara terdapat pada membuat peraturan guna kelancaran jalan ekonomi, peraturan yang melarang pula penghisapan orang yang lemah oleh orang yang bermodal.”

Pengertian “dikuasai negara” menurut Bagir Manan adalah sebagai berikut:⁴

1. Penguasaan semacam pemilikan oleh negara, artinya negara melalui pemerintah adalah satu-satunya pemegang wewenang untuk menentukan hak, wewenang atasnya, termasuk disini bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya;
2. Mengatur dan mengawasi penggunaan dan pemanfaatan;
3. Penyertaan modal dalam bentuk perusahaan negara.

Berdasarkan uraian diatas, dikuasai negara didalam hukum publik mempunyai makna kewenangan pemerintah pusat.⁵ Menurut ketentuan

³ Moh. Hatta, *Penjabaran Pasal 33 UUD 1945*, Jakarta: Mutiara, 1977, hlm. 28.

⁴ Bagir Manan, *Pertumbuhan dan Perkembangan Konstitusi Suatu Negara (Penyunting Mashudi dan Kuntana Magnar)*, Bandung: Mandar Maju, 1995, hlm. 11-12.

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dapat disimpulkan bahwa konsep “dikuasai negara” mengandung arti bahwa negara mengatur, negaralah yang mempunyai kewenangan mengelola dan mengatur tanah guna sebesar-besarnya kemakmuran rakyat; dengan kata lain, pada tingkatan tertinggi negara yang berhak mengatur peruntukan dana pemanfaatannya.⁶

Pengaturan oleh negara diperlukan karena tanpa campur tangan negara akan terjadi ketidakadilan dalam akses terhadap perolehan dan pemanfaatan sumber daya alam oleh masyarakat. Ketegasan kewenangan demikian adalah wewenang yang diatribusikan dalam UUD 1945, sehingga negara berhak untuk menuntut kepatuhan. Kewenangan inilah yang melahirkan otoritas negara atas tanah secara hukum publik; dengan demikian kewenangan negara dalam bidang pertanahan baru dapat ditemukan apabila didasarkan pada perluasan tafsir dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945.⁷ Sebagai realisasi dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, pada tanggal 24 September 1960 dibentuk UUPA.

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata), tanah, jika tidak dimiliki oleh orang perorangan atau badan kesatuan, maka tanah tersebut adalah milik dari negara. Dalam konsep UUPA tanah diseluruh wilayah Indonesia bukanlah milik Negara Republik

⁵ Pemerintah pusat adalah : Presiden dibantu para Menteri (lihat bab V tentang Kementerian Negara), Pasal 17 ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945.

⁶ Yudhi Setiawan (1), *Instrumen Hukum Campuran (Gemeenschapelijkrecht) dalam Konsolidasi Tanah*, Jakarta: Radjagrafindo Persada, 2009, hlm. 43.

⁷ Yudhi Setiawan (2), *Hukum Pertanahan Teori Dan Praktik*, Malang: Banyumedia Publishing, 2010, hlm. 11-12.

Indonesia, melainkan adalah milik seluruh Bangsa Indonesia (Pasal 1 ayat (2) UUPA) dan pada tingkatan yang paling tinggi dikuasai oleh Negara Republik Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat (Pasal 2 ayat (1) UUPA). Atas dasar hak menguasai dari negara itu, ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik secara pribadi maupun bersama-sama dengan orang-orang lain, serta badan-badan hukum (Pasal 4 ayat (1) UUPA).

Hingga saat ini pembangunan sarana dan prasarana umum di Indonesia terus berkembang. Pembangunan sarana/prasarana merupakan salah satu prioritas utama di Indonesia. Pembangunan sarana/prasarana memerlukan ketersediaan tanah. Ketersediaan tanah, khususnya permukaan tanah di Indonesia mulai berkurang sehingga pemerintah mulai membangun sarana/prasarana di ruang bawah.

Pembangunan infrastruktur diarahkan untuk memperkuat konektivitas nasional untuk mencapai keseimbangan pembangunan, mempercepat penyediaan sarana/prasarana dasar (perumahan, air bersih, sanitasi, dan listrik), menjamin ketahanan air, pangan dan energi untuk mendukung ketahanan nasional, dan mengembangkan sistem transportasi massal perkotaan, yang semuanya dilaksanakan secara terintegrasi dan dengan meningkatkan peran kerjasama antara pemerintah dan swasta.

Dewasa ini, dengan perkembangan teknologi yang sangat pesat dan disertai ilmu pengetahuan yang semakin maju, sektor pembangunan tidak hanya dilakukan di permukaan tanah saja namun ada pula yang memanfaatkan ruang bawah tanah. Pembangunan yang dilakukan dibawah tanah sudah banyak dilakukan oleh negara lain seperti pembangunan ruang parkir di bawah tanah, begitu pula dengan pembangunan sarana/prasarana umum di bawah tanah seperti pembangunan untuk jalur lorong-lorong kereta api atau *Mass Rapid Transit* (selanjutnya disebut MRT).

Pembangunan MRT yang memanfaatkan ruang bawah tanah tersebut dapat menimbulkan persoalan terkait dengan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang ruang bawah tanahnya digunakan untuk lintasan MRT.

Dari penelusuran yang penulis lakukan, sejauh ini belum ada yang melakukan penelitian yang serupa dengan penulis dimana penulis berfokus pada kajian tentang bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada masyarakat yang ruang bawah tanahnya digunakan bagi pembangunan sarana/prasarana transportasi di Daerah Khusus Ibukota Jakarta (selanjutnya disebut DKI Jakarta) dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai penggunaan ruang bawah tanah.

Berdasarkan pemaparan diatas, penulis tertarik untuk menulis skripsi dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP**

PEMEGANG HAK ATAS TANAH YANG RUANG BAWAH TANAHNYA DIGUNAKAN BAGI PEMBANGUNAN SARANA/PRASARANA TRANSPORTASI DI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA”

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian tersebut diatas, masalah yang dapat diidentifikasi adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan penggunaan ruang bawah tanah yang digunakan bagi pembangunan sarana/prasarana transportasi di DKI Jakarta berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku ?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang ruang bawah tanahnya digunakan bagi pembangunan sarana/prasarana transportasi di DKI Jakarta ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan memahami pengaturan penggunaan ruang bawah tanah yang digunakan bagi pembangunan sarana/prasarana transportasi di DKI Jakarta berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Untuk mengetahui dan memahami perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang ruang bawah tanahnya digunakan bagi pembangunan sarana/prasarana transportasi di DKI Jakarta.

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian ini dibagi menjadi 2 yaitu kegunaan teoritis dan kegunaan praktis

1. Kegunaan teoritis :

Memberikan masukan bagi perkembangan ilmu hukum khususnya mengenai perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yang ruang bawah tanahnya digunakan bagi pembangunan sarana/prasarana transportasi di DKI Jakarta.

2. Kegunaan praktis :

- a. Memberikan masukan bagi pemerintah dalam memberikan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang ruang bawah tanahnya digunakan bagi pembangunan sarana/prasarana transportasi di DKI Jakarta.

- b. Memberikan masukan bagi praktisi hukum dalam memberikan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang ruang bawah tanahnya digunakan bagi pembangunan sarana/prasarana transportasi di DKI Jakarta.

- c. Memberikan masukan bagi masyarakat khususnya pemegang hak atas tanah yang ruang bawah tanahnya digunakan bagi pembangunan sarana/prasarana transportasi di DKI Jakarta.

E. Kerangka Pemikiran

1. Kerangka Teoritis

Peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penataan ruang bawah tanah belum didapati di Indonesia. Apabila dengan adanya suatu peraturan secara tertulis tentang itu, maka akan timbul kepastian hukum atas persoalan tentang ruang bawah tanah. Kepastian hukum memiliki kaitan dengan masyarakat, karena dalam kepastian hukum dapat meninjau tingkat keteraturan masyarakat. Kepastian hukum dapat menimbulkan keadilan, namun hukum tidak selalu identik dengan keadilan.

Kepastian hukum menurut Utrecht yaitu:

“Kepastian hukum mengandung dua pengertian, pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa yang dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.”⁸

⁸ Riduan Syahrani, S.T Kansil, Engelien R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, *Kamus Istilah Aneka Hukum*, Jakarta: Jala Permata Aksara, 2009, hlm. 385.

Sejalan dengan teori tersebut menimbulkan suatu ketidakpastian hukum bagi pemegang hak atas tanah yang ruang bawah tanahnya digunakan bagi pembangunan sarana/prasarana transportasi di DKI Jakarta. Pembangunan sarana/prasarana transportasi di DKI Jakarta di ruang bawah tanah dapat menimbulkan persoalan terkait dengan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang ruang bawah tanahnya digunakan untuk pembangunan sarana/prasarana transportasi di DKI Jakarta. Perlindungan hukum menurut Satjipto Raharjo mengandung makna memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:⁹

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban

⁹ Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum Bagi Investor di Indonesia*, Surakarta: Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2003, hlm. 20.

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

Berdasarkan uraian diatas tersebut, maka perlindungan hukum yang digunakan atau diterapkan dalam permasalahan yang diteliti adalah perlindungan hukum preventif. Perlindungan hukum diperlukan sebagai pendamping dari kepastian hukum. Kepastian hukum tidak selalu memberi perlindungan hukum terhadap, namun perlindungan hukum memberikan kepastian hukum/hak sebagai seorang masyarakat dalam negara.

Oleh karena itu, peraturan tentang pengadaan tanah bagi pembangunan transportasi di DKI Jakarta yang telah diatur, perlu peninjauan lebih lanjut agar terbentuk juga peraturan dibagian ruang bawah tanahnya tersendiri.

2. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual adalah penggambaran antara konsep-konsep khusus yang merupakan kumpulan dalam arti yang berkaitan dengan istilah yang akan diteliti atau diuraikan dalam penulisan. Tujuan adanya Kerangka Konseptual ini ialah untuk memberikan persamaan persepsi mengenai definisi secara operasional, yaitu sebagai berikut:

- a. Hukum menurut Prof. Dr. Mochtar Kusumaatmadja adalah keseluruhan kaidah serta semua asas yang mengatur pergaulan hidup dalam masyarakat dan bertujuan untuk memelihara ketertiban serta meliputi berbagai lembaga dan proses guna mewujudkan berlakunya kaidah sebagai suatu kenyataan dalam masyarakat.
- b. Hak Milik (Pasal 20 UUPA) adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.
- c. Hak Guna Bangunan (Pasal 35 UUPA) adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- d. Hak Pengelolaan (Peraturan Pemerintah Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan) adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.
- e. MRT (MASS RAPID TRANSIT) adalah sebuah sistem transportasi transit cepat menggunakan kereta rel listrik yang sedang dibangun di Jakarta.
- f. Hak atas tanah (Pasal 4 ayat (2) UUPA) adalah hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk

mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

- g. Pengadaan tanah (Pasal 1 angka 2 UU Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, selanjutnya disebut UU Nomor 2 Tahun 2012) adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.
- h. Pemanfaatan tanah menurut Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus IbuKota Jakarta Pasal 1 angka (11) Nomor 167 Tahun 2012 Tentang Ruang Bawah Tanah (selanjutnya disebut Pergub Nomor 167 Tahun 2012) adalah kegiatan untuk mendapatkan nilai tambah tanpa mengubah wujud fisik penggunaan tanahnya.
- i. Ganti kerugian (Pasal 1 angka 10 UU Nomor 2 Tahun 2012) adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.
- j. Kepastian hukum menurut Sudikno Mertokusumo adalah jaminan bahwa hukum dijalankan bahwa yang berhak menurut hukum

dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan.¹⁰

- k. Makna dikuasai negara dalam UUD 1945 Pasal 33 ayat (3) menurut Mohammad Hatta adalah Dikuasai Negara tidak berarti negara sendiri menjadi pengusaha, usahawan atau *ondernerner*. Lebih tepat dikatakan bahwa kekuasaan negara terdapat pada membuat peraturan guna kelancaran jalan ekonomi, peraturan yang melarang pula penghisapan orang yang lemah oleh orang yang bermodal.
- l. Sarana menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah segala sesuatu yang dapat dipakai sebagai alat dalam mencapai maksud atau tujuan.
- m. Prasarana menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah segala sesuatu yang merupakan penunjang utama terselenggaranya suatu proses (usaha, pembangunan, proyek).
- n. Perlindungan hukum menurut Setiono adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.¹¹

¹⁰ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 2007, hlm. 160.

¹¹ Setiono, *Rule of Law*, Surakarta: Disertasi S3 Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, 2004, hlm. 3.

- o. Ruang menurut Pasal 1 angka (6) Pergub Nomor 167 Tahun 2012 adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan dan memelihara kelangsungan hidupnya.
- p. Ruang bawah tanah/ruang dalam bumi menurut Pasal 1 angka (7) Pergub Nomor 167 Tahun 2012 adalah ruang di bawah permukaan tanah yang menjadi tempat manusia beraktivitas.
- q. Kepentingan umum menurut John Salindeho adalah untuk keperluan, kebutuhan atau kepentingan orang banyak atau tujuan sosial yang luas.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah metode yuridis normatif. Penelitian dengan menggunakan metode yuridis normatif, adalah penelitian hukum yang mengkaji hukum tertulis dari berbagai aspek yang meliputi aspek teori, sejarah, filosofis, perbandingan, struktur dan komposisi, lingkup dan materi, konsistensi, penjelasan umum dan pasal demi pasal dan kekuatan mengikat suatu undang-undang.¹² Metode penelitian Yuridis Normatif digunakan untuk menemukan

¹² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 1986, hlm. 118.

kebenaran dalam suatu penelitian hukum, yang dilakukan melalui cara berpikir deduktif dan kriterium kebenaran koheren.

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis, yaitu sebuah penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang ruang bawah tanahnya digunakan bagi pembangunan sarana/prasarana transportasi di DKI Jakarta.

3. Pendekatan Penelitian

Penyusunan usulan penelitian ini menggunakan pendekatan Undang-Undang (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan Undang-Undang dilakukan dengan menelaah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang ruang bawah tanahnya digunakan bagi pembangunan sarana/prasarana transportasi di DKI Jakarta serta, Pendekatan konseptual beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum, akan menghasilkan pengertian hukum, konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan.¹³

¹³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013, hlm. 133 dan 135.

4. Jenis Data

Jenis data yang digunakan di dalam penelitian hukum adalah data sekunder yang diperoleh dari Bahan Hukum Primer, Bahan Hukum Sekunder, Dan Bahan Hukum Tersier yang akan diuraikan dibawah ini:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif yang berarti mempunyai otoritas, seperti peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.¹⁴

Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini antara lain:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- 4) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

¹⁴ *Ibid.*, hlm. 181.

- 6) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 02/PRT/M/2014 Tentang Pedoman Pemanfaatan Ruang Di Dalam Bumi;
- 7) Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 3 Tahun 2008 Tentang Pembentukan Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) Perseroan Terbatas (PT) MRT Jakarta;
- 8) Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Ibukota Jakarta Nomor 113 Tahun 2011 Tentang Penyelenggara Prasarana Perkeretaapian Sistem MRT;
- 9) Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Ibukota Jakarta Nomor 167 Tahun 2012 Tentang Ruang Bawah Tanah;

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder adalah sekumpulan buku teks yang berisi prinsip-prinsip dasar ilmu hukum dan pandangan-pandangan klasik para sarjana yang mempunyai kualifikasi tinggi.¹⁵

Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah berupa buku-buku teks, jurnal hukum, artikel, bahan-bahan seminar, internet dan sumber lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier adalah bahan informasi hukum baik yang terdokumentasi maupun tersaji melalui media massa¹⁶, seperti kamus hukum, *encyclopedia*, dan lain-lain.

¹⁵ *Ibid.* hlm. 182.

5. Teknik Pengumpulan Data

Data sekunder diperoleh dengan cara studi kepustakaan yang dilakukan untuk mencapai konsepsi-konsepsi, teori-teori, atau pendapat-pendapat mengenai perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang ruang bawah tanahnya digunakan bagi pembangunan sarana/prasarana transportasi di DKI Jakarta.

6. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif dengan pola pikir atau logika deduktif. Menurut Setyosari, bahwa berpikir deduktif merupakan proses berpikir yang didasarkan pada pernyataan-pernyataan yang bersifat umum ke hal-hal yang bersifat khusus dengan menggunakan logika tertentu.¹⁷

G. Sistematika Penelitian

Penulisan Usulan Penelitian ini terdiri dari 5 (lima) bab yaitu sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini penulis akan menguraikan mengenai latar belakang, identifikasi masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, kerangka pemikiran, metode penelitian dan sistematika penulisan.

¹⁶ Meray Hendrik Mezak, "Metode dan Pendekatan Penelitian Hukum", *Law Review Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan*, 2006, hlm. 87.

¹⁷ Punaji Setyosari, *Metode Penelitian Pendidikan dan Pengembangan*, Jakarta: Kencana, 2010, hlm. 7.

**BAB II : TINJAUAN UMUM TERHADAP HUKUM AGRARIA
DI INDONESIA**

Pada bab ini penulis akan menguraikan mengenai sejarah hukum agraria, pengertian hukum agraria, pengertian hak menguasai negara, penatagunaan tanah, hak-hak atas tanah, pengertian ruang bawah tanah, pendaftaran tanah, sertipikat hak atas tanah, pelepasan hak atas tanah.

**BAB III : ASPEK PERLINDUNGAN HUKUM DALAM
PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN
SARANA/PRASARANA TRANSPORTASI DI
DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA**

Pada bab ini penulis akan memaparkan teori-teori tentang kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam penggunaan ruang bawah tanah bagi pembangunan sarana/prasarana transportasi di Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

**BAB IV : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP
PEMEGANG HAK ATAS TANAH YANG RUANG
BAWAH TANAHNYA DIGUNAKAN BAGI
PEMBANGUNAN SARANA/PRASARANA
TRANSPORTASI DI DAERAH KHUSUS IBUKOTA
JAKARTA**

Pada bab ini penulis akan menganalisis mengenai pengaturan penggunaan ruang bawah tanah yang digunakan bagi pembangunan sarana/prasarana transportasi di Daerah Khusus Ibukota Jakarta berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang ruang bawah tanahnya digunakan untuk pembangunan sarana/prasarana transportasi di Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

BAB V : PENUTUP

Pada bab ini penulis akan mengemukakan kesimpulan dari hasil penelitian serta saran-saran yang relevan dengan penelitian yang telah dilakukan.

