

TESIS

**PEMANFAATAN RUANG DI ATAS JALAN UMUM UNTUK
KEPENTINGAN PRIBADI**



Disusun Oleh :

DESITA WINANTI PUTRI

NIM : 12216039

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS NAROTAMA

SURABAYA

2018

LEMBAR PENGESAHAN

**Tesis ini telah Direvisi
Pada tanggal 17 Agustus 2018**

Oleh Dosen Pembimbing :



Dr. Rusdianto Sesung, SH.MH

PRO PATRIA

**Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas Narotama**



Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

Lembar Persetujuan

**TESIS INI TELAH DISETUJUI UNTUK DI UJI
PADA TANGGAL 6 AGUSTUS 2018**

Oleh Dosen Pembimbing :



Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H.

PRO PATRIA

**Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas Narotama**



Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

HALAMAN PENGESAHAN

Telah dipertahankan didepan sidang Tim Penguji Tesis Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya dan dinyatakan telah disetujui serta diterima dengan baik untuk memenuhi syarat guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada tanggal 10 Agustus 2018.

TIM PENGUJI

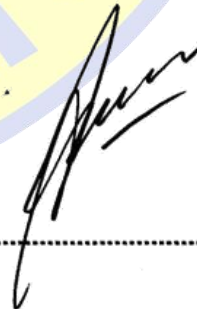
Dr. HABIB ADJIE, S.H., M.Hum
KETUA

Dr. RUSDIANTO SESUNG, S.H., M.H
ANGGOTA

Prof. Dr. H. AFDOL, S.H., M.S
ANGGOTA







SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Bersama ini saya menyatakan bahwa Tesis ini bukan merupakan karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar Magister di suatu perguruan tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya/pendapat yang pernah ditulis oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam masalah naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila ditemukan, maka saya bersedia menerima akibat berupa sanksi akademis dan sanksi lain yang diberikan oleh pihak yang berwenang dan pihak universitas, sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundangan-undangan yang berlaku.

Surabaya, 6 Agustus 2018

Yang membuat pernyataan



Desita Winanti Putri
NIM : 12216039

ABSTRAK

Pembangunan di kota yang semula bersifat horizontal, sekarang berorientasi secara vertikal dengan memanfaatkan ruang di atas tanah. Dengan berkembangnya teknologi konstruksi gedung, maka pembangunan dimungkinkan dilakukan di atas jalan umum untuk menyambung antara gedung yang satu dengan gedung yang lain. Pengaturan atas kedudukan tanah yang dipergunakan sebagai jalan umum tidak dapat dilepaskan dari peraturan tentang pertanahan, dalam hal ini UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria), meskipun di dalamnya tidak terdapat pasal yang mengatur secara konkrit pemanfaatan ruang di atas jalan. Terdapat dua permasalahan yang dikaji, pertama mengenai dasar hukum pemanfaatan ruang di atas jalan umum untuk kepentingan pribadi, kedua, bentuk pemanfaatan ruang di atas jalan umum untuk kepentingan pribadi. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif, yang menekankan penelitian pada analisis norma hukum tertulis dan teori serta asas-asas hukum yang berlaku dengan pendekatan Statute Approach dan Conceptual Approach.

Dasar hukum pemanfaatan ruang di atas jalan tetap mengacu pada UUPA dengan batasan-batasan tertentu serta tidak melanggar Undang-Undang Jalan. Terkait pihak yang berwenang memberikan pemanfaatan ruang di atas jalan umum bergantung pada status tanah yang dipergunakan sebagai jalan serta mengacu pada Undang-Undang Pemerintahan Daerah. Dengan hak menguasai atas tanah yang dipergunakan sebagai jalan umum, Negara dapat memberikan Hak Pakai kepada pihak yang mengajukan permohonan. Sedangkan apabila jalan umum berada pada tanah yang dimiliki oleh pemerintah sebagaimana ketentuan Pasal 21 ayat (2) UUPA. Maka pemanfaatan ruang di atas jalan umum dapat diberlakukan ketentuan Hak Sewa.

Sudah seharusnya pemanfaatan ruang di atas jalan diberikan dalam bentuk hak tersendiri agar memiliki nilai ekonomis dan mudah dalam pengalihannya. Untuk kedepannya perlu dibuat pengaturan khusus pemanfaatan ruang di atas jalan umum demi mengakomodir perkembangan teknologi konstruksi.

Kata Kunci : Jalan Umum, Manfaat Ruang Jalan, Izin Pemanfaatan

ABSTRACT

Development in a city that was originally horizontal, now oriented vertically by utilizing space above ground. With the development of building construction technology, the development is possible on a public road to connect between one building and another. Arrangement of the land position which is used as a public road can not be separated from the regulation on land, in this case the Basic Agrarian Law (UUPA), although there are no articles that regulate concretely the utilization of space above the road. There are two issues examined, first on the basis of the law of spatial use over public roads for personal gain; second, the form of spatial use over public roads for personal gain. This study is a normative juridical research, which emphasizes research on the analysis of legal norms and theories and legal principles applicable with the approach of Statute Approach and Conceptual Approach.

The legal basis for spatial use over roads still refers to UUPA with certain restrictions and does not violate the Road Law. In relation to the authorities providing spatial use over public roads depends on the status of land used as roads and referring to the Law on Regional Government. With the right to control over land which is used as a public road, the State may grant the Right to Use to the party applying. Whereas if the public road is on land owned by the government as stipulated in Article 21 paragraph (2) of UUPA. Then the use of space above the public road can be applied to the provisions of the Right to Lease.

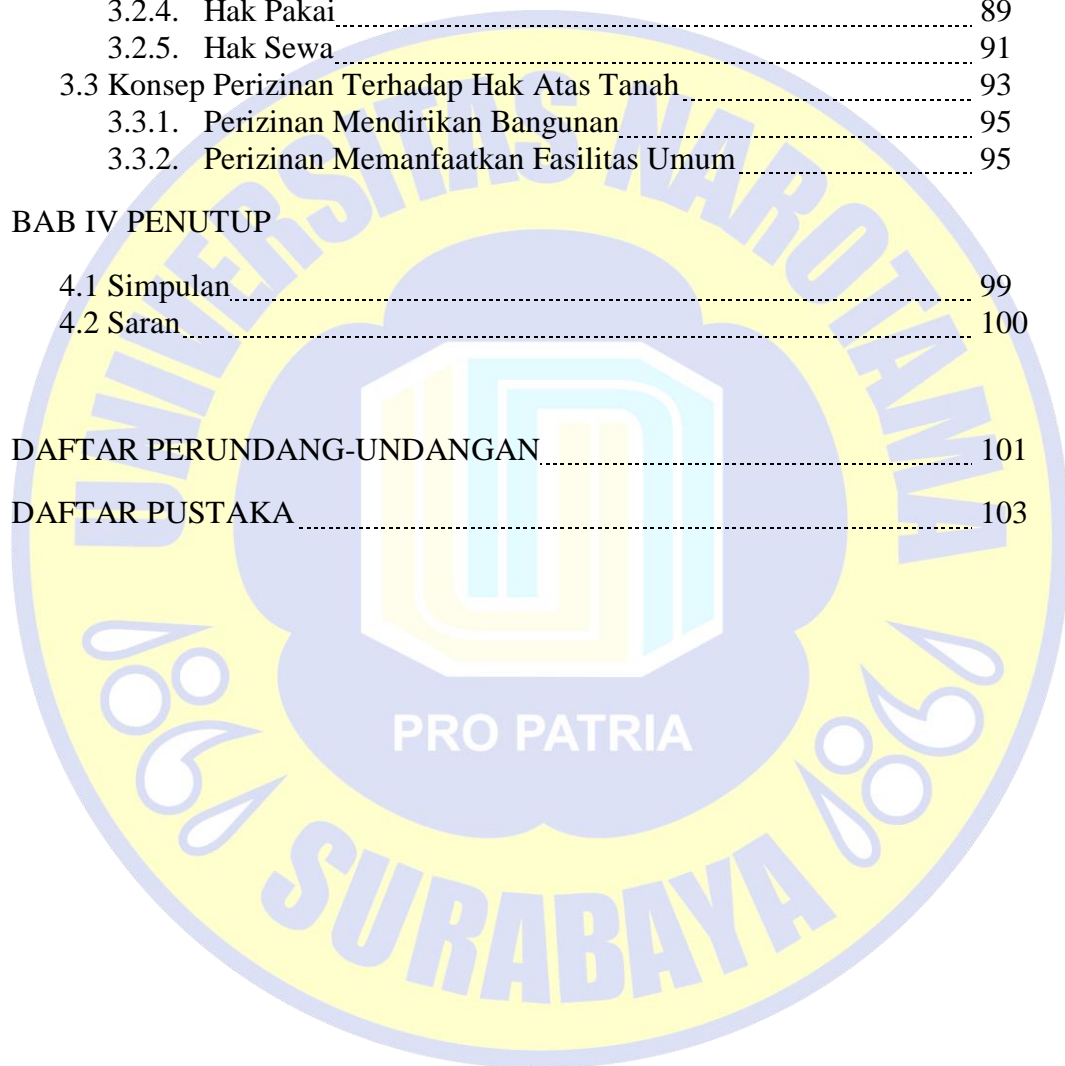
The use of space on the road should be given in the form of separate rights in order to have economic value and easy in the transfer. For the future, it is necessary to make special arrangements for the utilization of space on public roads to accommodate the development of construction technology.

Keywords: Public Road, Roadside Benefit, Permit Utilization

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING DAN KAPRODI.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN PANITIA PENGUJI.....	iii
SURAT PERNYATAAN.....	iv
RINGKASAN.....	v
ABSTRAK.....	vii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	5
1.3 Tujuan Dan Manfaat Penelitian.....	5
1.4 Originalitas Penelitian.....	7
1.5 Tinjauan Pustaka.....	11
1.6 Metode Penelitian.....	21
1.7 Sistematika Penulisan.....	25
BAB II DASAR HUKUM PEMANFAATAN RUANG DI ATAS JALAN UMUM	
2.1 Pengaturan Pemanfaatan Ruang di Atas Jalan Umum untuk Kepentingan Pribadi.....	27
2.2 Pengaturan Pemanfaatan Ruang di Atas Jalan Umum untuk Kepentingan Pribadi dalam UUPA.....	30
2.3 Pengaturan Pemanfaatan Ruang di Atas Jalan Umum untuk Kepentingan Pribadi dalam UU Jalan.....	35
2.4 Pengaturan Pemanfaatan Ruang di Atas Jalan Umum untuk Kepentingan Pribadi dalam UU Penataan Ruang.....	38
2.5 Pengaturan Pemanfaatan Ruang di Atas Jalan Umum untuk Kepentingan Pribadi dalam UU Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.....	52
2.6 Dasar Kewenangan Pemberian Pemanfaatan Ruang di Atas Jalan Umum untuk Kepentingan Pribadi Dalam UU Pemerintahan Daerah.....	54
2.7 Koherensi Pemanfaatan Ruang Di atas Jalan Umum Dengan Asas Hukum.....	
2.7.1 Asas Keadilan.....	59
2.7.2 Asas Kepentingan Umum.....	67

2.7.3	Asas Kemanfaatan	68
BAB III BENTUK PEMANFAATAN RUANG DI ATAS JALAN UMUM		
3.1	Batasan Penguasaan Hak Atas Tanah	69
3.2	Konsep Hak Atas Tanah	82
3.2.1.	Hak Milik	82
3.2.2.	Hak Guna Usaha	85
3.2.3.	Hak Guna Bangunan	87
3.2.4.	Hak Pakai	89
3.2.5.	Hak Sewa	91
3.3	Konsep Perizinan Terhadap Hak Atas Tanah	93
3.3.1.	Perizinan Mendirikan Bangunan	95
3.3.2.	Perizinan Memanfaatkan Fasilitas Umum	95
BAB IV PENUTUP		
4.1	Simpulan	99
4.2	Saran	100
DAFTAR PERUNDANG-UNDANGAN		101
DAFTAR PUSTAKA		103



BAB IV

PENUTUP

4.1 Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian ini dapat ditarik kesimpulan, yaitu :

1. Dasar hukum pemanfaatan ruang di atas jalan umum tetap mengacu pada hak atas tanah sebagaimana diatur dalam UUPA dengan batasan-batasan tertentu terkait perencanaan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Penataan Ruang, serta tidak melanggar ketentuan dalam Undang-undang Jalan terkait fungsinya. Sementara pihak yang berwenang memberikan pemanfaatan ruang di atas jalan umum bergantung pada status pengelolaan jalan dan Undang-undang Pemerintahan daerah.
2. Berdasarkan Pasal 2 UUPA, Negara memiliki hak menguasai atas seluruh tanah termasuk jalan umum yang melahirkan wewenang untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan dan penggunaan tanah termasuk pemanfaatan ruang di atas jalan umum. Dengan hak menguasai maka negara dapat memberikan hak pakai kepada pihak yang berkepentingan. Dalam hal jalan umum berada pada tanah yang oleh pemerintah ditetapkan dimiliki oleh badan –badan hukum sebagaimana ketentuan pada Pasal 21 ayat (2) UUPA. Maka pemanfaatan ruang di atas jalan umum dapat diberlakukan ketentuan hak sewa dengan syarat tidak melanggar pembatasan-pembatasan Undang-undang Jalan dan Undang-undang penataan ruang.

4.2 Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, penulis dapat menyampaikan beberapa saran terkait bentuk pemberian pemanfaatan ruang di atas jalan umum untuk kepentingan pribadi yaitu sebagai berikut :

1. Bentuk pemberian pemanfaatan ruang di atas jalan umum sebaiknya diberikan dalam bentuk hak “pemanfaatan” agar memiliki nilai ekonomis sehingga mudah dalam pengalihan dan penjaminan. Serta dapat meningkatkan PAD (Pendapatan Asli Daerah). Selain itu pemerintah tidak perlu melakukan perubahan dari hak menguasai menjadi hak milik pada jalan umum karena hak menguasai lebih tinggi kedudukannya daripada hak milik.
2. Mengingat pengaturannya masih bersifat sporadis maka akan lebih baik dibuat pengaturan secara khusus tentang pemanfaatan ruang di atas jalan umum sebagaimana perkembangan teknologi konstruksi yang memungkinkan pemanfaatan ruang di atas jalan umum

DAFTAR PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria;

Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 Tentang Jalan;

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah;

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah;

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan;

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang;

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 Tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun;

Peraturan Pemerintah

Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 Tentang Jalan.

Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2005 Tentang Jalan Tol.

Peraturan Menteri

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 02/PRT/M/2014 Tentang Pemanfaatan Ruang Didalam Bumi.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/PRT/M/2010 Tentang Pedoman Pemanfaatan dan Penggunaan Bagian-Bagian Jalan.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 19/PRT/M/2011 Tentang Pemanfaatan Ruang Didalam Bumi.

Peraturan Gubernur

Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 167 Tahun 2012
Tentang Ruang Bawah Tanah.



DAFTAR BACAAN

Buku

- Budi Supriyatno, *Tata Ruang Dalam Pembangunan Nasional (suatu Strategi Pemikiran)*, Lembaga strategi Pengembangan Ilmu, Jakarta, Cet.II, 1996
- Mieke Komar, *Pengaturan Peranserta Masyarakat dalam Penataan Ruang di Indonesia dalam B.Arief Sidharta et.,al., Butir-Butir Gagasan Tentang Penyelenggaraan Hukum dan Pemerintahan yang Layak*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996
- Muchsin, *Aspek Kebijaksanaan Hukum Penatagunaan Tanah Dan Penataan Ruang*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008
- Periksa Daud Silalahi, *Hukum Lingkungan dalam system Penegakan Hukum Lingkungan Indonesia*, Alumni, Bandung, 1992
- Urip Santoso, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010
- Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta
- H. Muchsin dan Imam Koeswahyono, *Aspek Kebijakan Hukum Penatagunaan Tanah Dan Penataan Ruang*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008
- Sudikno Mertokusumo, Nurhasan Ismail, *Materi Pokok Tata Guna Tanah*, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta. 1984
- Nod Darga Talkul Putra, *Kebijaksanaan Pembangunan Pertanahan dan Peranan Konsolidasi Tanah*, Makalah Lokakarya Konsolidasi Tanah Perkotaan. kerjasama BPN dan ITB Bandung, 1997
- Philipus M. hadjon, *Tentang Wewenang*, Majalah YURIDIKA, No.5 dan No.6 tahun XII, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, September-Oktober, 1997
- Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 2000
- Mustopo dan Suratman, *Penggunaan Hak Atas Tanah Untuk Industri* 2013, Sinar Grafika, Jakarta, 2013
- Eko Hadi Wiyono, *Kamus Bahasa Indonesia Lengkap*, Akar Media, Jakarta, 2007

- Agus Santoso, *Hukum, Moral dan Keadilan*, Kencana, Jakarta, 2012
- Topo Santoso, *Menggagas Hukum Pidana*, Ary Syamil, Jakarta, 2001
- Kaelan, *Pendidikan Kewarganegaraan untuk Perguruan Tinggi*, Paradigma, Yogyakarta, 2007
- Sukarno Aburaera, *Filsafat Hukum*, Kencana, Jakarta, 2012
- M. Rasjidi dan H. Cawidu, *Islam Untuk Disiplin Ilmu Filsafat*, Bulan Bintang, Jakarta, 1988
- Muchsin, *Hukum Agraria*, Refika Aditama, Bandung, 2007
- Y. Wartaya Winangun, SJ, *Tanah Sumber Nilai Hidup, Cetakan 1*, Yogyakarta, 2004
- H. Idham, *Konsolidasi Tanah Perkotaan dalam Perspektif Otonomi daerah, Cetakan 1*, Alumni, Jakarta, 2004
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Ed.rev, Cet.10*, Djambatan, Jakarta, 2005
- Urip Santoso, *Hukum Agraria, Cet. 6*, Kencana, Jakarta, 2016
- Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas tanah*, Kencana, Jakarta, 2010
- A.P. Parlindungan (selanjutnya disebut A.P Parlindungan V), *Serba Serbi Hukum Agraria*, Alumni, Bandung, 1984
- Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Perizinan*, Yuridika, Surabaya, 1993
- Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2006
- Adrian Sutedi, *Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011
- Arie S Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi: Suatu Kumpulan Karangan*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2002
- F. Isjwara, *Pengantar Ilmu Politik*, Binacipta, Bandung, 1966

- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Ed.I, Cet. IV, Sinar Grafika, Jakarta, 2010
- Muchsini, Imam Koeswahyono, *Aspek Kebijaksanaan Hukum Penatagunaan Tanah Dan Penataan Ruang*, Sinar Grafika, Malang, 2008
- Ridwan H.R, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006
- Lutfi Effendi, *Pokok-pokok Hukum Administrasi*, Bayumedia Publising, Malang, 2004
- Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 2001
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata : Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta, 1974
- Frieda Husni Hasbullah, *Hukum kebendaan perdata-Hak Hak Yang Memberi Jaminan: Jilid II*, Hill-Co, Jakarta, 2002
- Mariam Darus Badruzaman, *Permasalahan Hukum Hak Jaminan: Hukum Bisnis*, 2000
- Thomas Suyatno, *Dasar Dasar Perkreditan*, Gramedia, Jakarta, 1989
- J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991
- Hartono Hadisaputro, *Pokok Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Liberty, Yogyakarta, 1984
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2005

Jurnal

- Hendriatiningsih, *Pengaturan Pemanfaatan ruang Di Atas Tanah dalam Penerapan Kadaster 3-Dimensi*, Indonesian Journal of Geospatial, 2012

Tesis

- Febrina Kusuma Putri, *Pemanfaatan Ruang Bawah Tanah Dan Atas Tanah Dalam Pelaksanaan Pembangunan Mass Rapid Transit Ditinjau Dari Segi Hukum Tanah Nasional*, Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok, 2012

Kemas Rachjuanda Prawira, *Penggunaan Ruang bawah Tanah Untuk Kepentingan Komersil*, Tesis Magister Kenotariatan Universitas Airlangga, Surabaya, 2017

Disertasi

Rusdianto S, *Prinsip Kesatuan Hukum Nasional Dalam Pembentukan Produk Hukum Pemerintah Daerah Otonomi Khusus atau Sementara*, Disertasi, Program Pascasarjana Universitas Airlangga Surabaya, 2016

Artikel

Rusdianto Sesung, *Perihal Wewenang Program Taklim Kenotariatan yang Diselenggarakan oleh Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama*, Disampaikan Pada Tanggal 26 Januari 2018, Surabaya, 2018.

