

***PENGATURAN PERJANJIAN SEWA-MENYEWA RUANG DI ATAS DAN  
DI BAWAH PERMUKAAN TANAH (STUDI PERBANDINGAN NEGARA  
INDONESIA, NEGARA AMERIKA SERIKAT DAN NEGARA BELANDA)***

**Hary Stiawan**

**Universitas Brawijaya**

Korespondensi Penulis : [harystiawan47@gmail.com](mailto:harystiawan47@gmail.com)

Citation Structure Recommendation :

Stiawan, Hary. *Pengaturan Perjanjian Sewa-Menyewa Ruang di Atas dan di Bawah Permukaan Tanah (Studi Perbandingan Negara Indonesia, Negara Amerika Serikat dan Negara Belanda)*.

Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.1. No.6 (September 2020).

**ABSTRAK**

Penelitian ini befokus pada pengaturan perjanjian sewa-menyewa ruang di atas dan di bawah permukaan tanah. Terdapat kekosongan hukum akibat ketiadaan pengaturan yang komprehensif terhadap kepemilikan ruang di atas dan di bawah permukaan tanah. Hal ini mempengaruhi sewa-menyewa atas ruang tersebut. Penelitian dilakukan dengan menganalisis konsep serta problematika pengaturan hukum terhadap kepemilikan dan perjanjian sewa-menyewa ruang di atas dan di bawah permukaan tanah. Selain itu, juga menganalisis pengaturan hukum terhadap hak dan kewajiban pemilik tanah atas konsep kepemilikan dan perjanjian sewa-menyewa ruang di atas dan di bawah permukaan tanah. Penelitian dilakukan dengan pendekatan perundang-undangan, konsep, dan komparasi antara negara Indonesia, Amerika Serikat, dan Belanda. Bahan hukum primer dan sekunder dikumpulkan melalui studi kepustakaan dan ditafsirkan menggunakan interpretasi gramatikal, interpretasi komparatif, dan interpretasi futuris. Hasil penelitian adalah pengaturan perjanjian sewa-menyewa ruang di atas dan di bawah permukaan tanah dapat dilakukan. Pengaturan hukum tersebut diatur melalui konsep kepemilikan dan penyewaan yang menentukan hak dan kewajiban pemilik dan penyewa ruang. Bentuk pengaturan hukum melalui revisi peraturan perundang-undangan, yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

**Kata Kunci: Konsep Kepemilikan dan Sewa-Menyewa, Perjanjian Sewa-Menyewa, Ruang di Atas dan di Bawah Permukaan Tanah**

## **A. PENDAHULUAN**

Penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun harus dilandasi alas hak atas tanah yang diatur dalam hukum pertanahan nasional sesuai dengan status hukum yang menguasai dan peruntukan penggunaan tanahnya.<sup>1</sup> Dalam hak untuk memiliki tanah, setiap Warga Negara Indonesia mesti tunduk pada asas fungsi sosial, artinya semua hak-hak atas tanah tidak boleh dipergunakan hanya untuk kepentingan pribadi pemiliknya, tetapi juga harus memperhatikan kepentingan masyarakat.<sup>2</sup> Relevansi hal ini muncul terutama pada batas-batas hak kepemilikan tanah yang dimiliki seseorang dengan hak kepemilikan tanah orang lain.

Hak kepemilikan tanah yang memiliki sifat manipulatif tertinggi yang dapat dimiliki oleh seseorang adalah hak milik. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat fungsi sosial.<sup>3</sup> Berdasarkan batasan kepemilikan tersebut, memiliki hak milik merupakan opsi terbaik yang dapat dimiliki oleh seseorang dalam kepemilikan tanah secara permanen, dimana hak milik dapat dibebankan hak lain sebagai bentuk pemanfaatan oleh pemilik hak milik.

Permasalahan muncul ketika batas-batas dari hak milik serta hak yang dibebankan padanya belum jelas atau merupakan sebuah konsep baru yang belum dimuat secara komprehensif dalam produk hukum di Indonesia. Peneliti merujuk pada hak milik untuk ruang di atas dan di bawah permukaan tanah. Salah satu persepsi pengaturan yang ada atas hak tersebut adalah oleh Maria S.W. Sumardjono yang berpendapat bahwa Pasal 4 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria telah memuat akomodasi terhadap pemberian hak atas ruang bawah tanah melalui cara berpikir analogi dan interpretasi ekstensif, sehingga secara analogi negara sebenarnya dapat memberikan sesuatu hak di ruang bawah tanah dan ruang udara.

---

<sup>1</sup> Harris Y. P. Sibuea, *Tinjauan Yuridis Atas Pemanfaatan Ruang di Bawah Tanah*, Jurnal Ilmiah Hukum, Vol.4, No.1 (2013), Hlm.17.

<sup>2</sup> Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

<sup>3</sup> Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Dengan demikian, Pasal 4 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dapat diperluas cakupan berlakunya meliputi ruang di bawah tanah dan ruang udara.<sup>4</sup> Namun, Peneliti memandang bahwa konteks dalam undang-undang tersebut belum secara komprehensif dapat mengarahkan dan mengakomodasi atas kebutuhan pengaturan yang tepat terhadap batas-batas hak milik untuk ruang di atas dan di bawah permukaan tanah, terutama penggunaannya yang praktis demi kepentingan kesejahteraan sosial pemilik hak milik.

Salah satu pemanfaatan ruang di atas dan di bawah permukaan tanah oleh pemilik tanah adalah dengan membebaninya dengan suatu hak dan menyewakannya melalui perjanjian sewa-menyewa. Peneliti memandang demikian karena praktik perjanjian sewa-menyewa tersebut telah dilakukan di negara-negara lain yang telah mengakomodasi pemanfaatan ruang di atas dan di bawah permukaan tanah. Keberadaan praktik yang sama, yaitu perjanjian sewa-menyewa untuk ruang di atas dan di bawah permukaan tanah, dapat dimungkinkan di Indonesia karena adanya kekosongan hukum atas hal tersebut.

Perjanjian sewa-menyewa tanah merupakan salah satu perjanjian yang umum dipergunakan dalam praktik di Indonesia untuk mengalihkan hak penggunaan tanah oleh pemilik hak milik kepada orang lain dalam suatu periode tertentu. Bentuk perjanjian tersebut pada umumnya memuat ketentuan-ketentuan seperti tujuan sewa, periode sewa dan harga sewa.<sup>5</sup> Namun, konstruksi perjanjian tersebut secara umum tidak ditujukan untuk penyewaan ruang di atas maupun di bawah permukaan tanah. Belum ada instrumen perjanjian sewa-menyewa yang secara resmi diakui oleh negara, ataupun dipakai dalam kebiasaan praktik di Indonesia yang mengakomodasi perpindahan hak terhadap ruang di atas dan di bawah permukaan tanah.

---

<sup>4</sup> Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Penerbit Kompas, Jakarta, 2007, Hlm.73.

<sup>5</sup> R. Soeroso, *Contoh-Contoh Perjanjian yang Banyak Dipergunakan dalam Praktik*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2013, Hlm.60.

Padahal, menurut Maria Sumardjono, bahwa dalam kaitannya dengan ruang di bawah tanah ada kemungkinan bila subyek hak di atas tanah sama dengan subyek hak di bawah tanah. Maka hak yang diberikan untuk ruang di bawah tanah sama dengan hak yang berada di atasnya.<sup>6</sup> Sehingga, menurut Peneliti eksistensi, perjanjian sewa-menyewa dapat terjadi dan hal inilah yang menjadi fokus peneliti.

Peneliti berniat melakukan komparasi dengan negara-negara yang telah lebih dulu melakukan rekognisi dan pengaturan terhadap ruang di atas dan di bawah tanah, yaitu Amerika Serikat dan Belanda. Kondisi kekosongan hukum atas masalah penggunaan ruang atas dan bawah tanah merupakan hal yang perlu diselesaikan dan ditemukan solusinya. Masalah ini merupakan bagian dari perkembangan kehidupan masyarakat. Sebagai salah satu upaya untuk mengantisipasi perkembangan kehidupan masyarakat yang semakin cepat dan kemajuan di bidang ilmu pengetahuan dan teknologi, maka perangkat hukum sebagai sarana pengaturan dan fungsi kontrol harus ada dan harus dikembangkan.<sup>7</sup> Hal ini dilakukan untuk menemukan formulasi yang tepat dalam mengisi kekosongan hukum dengan mempelajari kelebihan serta kekurangan pengaturan ruang di atas dan di bawah permukaan tanah baik *status quo* hukum positif di Indonesia, Amerika Serikat, maupun Belanda. Sehingga dapat dicapai kepastian hukum bagi para pemilik tanah dengan hak milik di Indonesia dalam menggunakan ruang di atas dan di bawah permukaan tanah milik mereka.

Adapun rumusan masalah yang diangkat dalam penelitian ini meliputi:

1. Bagaimana konsep dan problematika pengaturan hukum atas kepemilikan dan perjanjian sewa-menyewa ruang di atas dan di bawah permukaan tanah dalam konteks perbandingan Negara Indonesia, Negara Amerika Serikat dan Negara Belanda?
2. Bagaimana pengaturan hukum hak dan kewajiban pemilik tanah atas konsep kepemilikan dan perjanjian sewa-menyewa ruang di atas dan di bawah permukaan tanah dalam konteks perbandingan Negara Indonesia, Negara Amerika Serikat dan Negara Belanda?

---

<sup>6</sup> Maria S. W. Sumardjono, *Tanah: Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Penerbit Kompas, Jakarta, 2009, Hlm.131-132.

<sup>7</sup> Imam Kuswahyono, *Hukum Rumah Susun: Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*, Penerbit Bayumedia Publishing, Jakarta, 2004, Hlm.1.

## **B. PEMBAHASAN**

### **1. Konsep dan Problematika Hukum Atas Kepemilikan dan Perjanjian Sewa-Menyewa Ruang di Atas dan di Bawah Permukaan Tanah dalam Konteks Perbandingan Negara Indonesia, Negara Amerika Serikat dan Negara Belanda**

#### **a. Konsep Kepemilikan dan Perjanjian Sewa-Menyewa Ruang di Atas dan di Bawah Permukaan Tanah di Negara Indonesia, Negara Amerika Serikat dan Negara Belanda**

##### **1) Negara Indonesia**

Kepemilikan tanah di Indonesia berdasarkan Pasal 4 UUPA memiliki kaitan terhadap ruang di atas dan di bawah permukaan tanah yang terikat kepada suatu hak atas tanah yang dimiliki subjek hukum. Hak tersebut berdasarkan *status quo* adalah hak milik, yang mana hak terhadap ruang tersebut merupakan bagian dari tanah, sehingga kepemilikannya tetap didasarkan pada fungsi sosial (Pasal 6 UUPA). Berdasarkan teori kepemilikan tanah *de facto de jure*, hak milik seorang Warga Negara Indonesia sifatnya mutlak dan sempurna. Sehingga ruang di atas dan di bawah permukaan tanah yang melekat dengan kepemilikan tanah juga termasuk dalam hak kepemilikan dari Warga Negara Indonesia. Apabila dikorelasikan dengan Pasal 16 ayat (1) huruf a UUPA, maka hak kepemilikan terhadap ruang di atas dan di bawah permukaan tanah termasuk hak yang bersifat tetap dan tidak bisa dipisahkan dari pemiliknya.

Konsep kepemilikan ruang di atas dan di bawah permukaan tanah oleh pribadi perseorangan maupun subjek hukum tertentu secara yuridis formal tidak memiliki pengaturan yang jelas alias terdapat kekosongan hukum dalam tataran praktiknya. Penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk kepentingan apapun harus dilandasi hak atas tanah sesuai dengan status hukum yang menguasai dan peruntukan penggunaan tanahnya. Dalam Pasal 4 UUPA dinyatakan bahwa "Tanah" dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi yang dalam penggunaannya meliputi pula sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan sebagian ruang yang ada di atasnya atau yang berbatas dimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.

Terdapat pembatasan penggunaan tanah yakni apabila diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan sesuai dengan batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi. Pembatasan yang dimaksud adalah sejauh mana permukaan bumi atau tanah tersebut 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.<sup>8</sup>

Febrina menyatakan bahwa perlu diperhatikan apabila pemanfaatan ruang di atas tanah atau udara dan di bawah tanah atau tubuh bumi yang dipergunakan tersebut tidak berikutan penggunaan permukaan tanahnya maka hak atas tanahnya, bukan hak pemegang hak atas tanah tersebut dan karenanya si pemegang hak atas tanah tidak berhak untuk menyerahkan penggunaannya kepada pihak lain. Hal ini berarti pengaturan dalam Pasal 4 UUPA terbatas pada kewenangan untuk menggunakan ruang atas tanah dan bawah tanah.<sup>9</sup> Pada prinsipnya, Pasal 4 UUPA dapat digunakan sebagai dasar hukum untuk melandasi penggunaan ruang di atas dan di bawah permukaan tanah, namun dalam hal ini masih terbatas dari penggunaannya yang bergantung pada kondisi apakah bangunan atau ruang tersebut masih ada hubungan fisik dengan permukaan bumi di atas atau di bawahnya. Dalam hal pelaksanaan pembangunan, misalnya yang dicontohkan Febrina, berupa prasarana dan bangunan fasilitas penunjang Stasiun Kereta Bawah Tanah (*Mass Rapid Transit*) yang mana secara fisik tidak ada kaitannya dengan bangunan yang berada di permukaan bumi di atasnya, tetapi karena bagian utama struktur bangunan berada di dalam tubuh bumi, maka keberadaan bangunan-bangunan yang demikian tidak dapat diakomodasikan oleh hak-hak atas tanah yang tersedia menurut UUPA.<sup>10</sup>

---

<sup>8</sup> Febrina Kusuma Putri, *Pemanfaatan Ruang Bawah Tanah dan Atas Tanah dalam Pelaksanaan Pembangunan Mass Rapid Transit Ditinjau dari Segi Hukum Tanah Nasional*, Tesis, Universitas Indonesia, Depok, 2012, Hlm.50.

<sup>9</sup> Febrina Kusuma Putri, *Ibid.*, Hlm.50.

<sup>10</sup> Febrina Kusuma Putri, *Ibid.*, Hlm.59.

Dari penelitian Febrina, dapat disimpulkan bahwa terdapat konsepsi atas kepemilikan ruang di atas dan di bawah tanah dalam UUPA. Akan tetapi hanya mengenai perihal dengan kaitan hubungan fisik antara pemanfaatan ruang-ruang tersebut dengan permukaan tanah dan tidak terhadap ruang di atas dan di bawah permukaan tanah itu sendiri. Sehingga, secara *a contrario* penyewaan terhadap ruang-ruang tersebut dimungkinkan walau tanpa mengenai bangunan dan berfokus pada ruang di atas dan di bawah permukaan tanah.

Konsep sewa-menyewa terhadap kepemilikan tanah terutama untuk ruang di atas dan di bawah permukaan tanah di Indonesia belum memiliki pengaturan. Pada prakteknya, sewa-menyewa terhadap tanah hanya dilakukan salah satunya melalui hak sewa untuk bangunan dimana pemilik tanah menyerahkan tanah yang disewa oleh seseorang atau badan hukum itu dalam keadaan kosong untuk kemudian si penyewa mendirikan bangunan yang secara yuridis juga dimilikinya.<sup>11</sup> UUPA hanya mengatur sewa-menyewa tanah terkait keperluan bangunan sebagaimana pada Pasal 44 dan Pasal 45 UUPA.<sup>12</sup> Namun, keberadaan perjanjian tersebut dimungkinkan berdasarkan definisi ruang di atas dan di bawah permukaan tanah sesuai kepemilikan tanah atas dasar hak milik, terlepas dari adanya kekosongan hukum yang mengatur hal tersebut.

---

<sup>11</sup> Maria S. W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Penerbit Kompas, Jakarta, 2005, Hlm.172.

<sup>12</sup> Pasal 44 UUPA

(1) Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah-milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.

(2) Pembayaran uang sewa dapat dilakukan

a. satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu;

b. sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.

(3) Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Pasal 45 UUPA

Yang dapat menjadi pemegang hak sewa ialah:

a. warga-negara Indonesia;

b. orang asing yang berkedudukan di Indonesia;

c. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;

d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Keberadaan perjanjian sewa-menyewa tersebut juga dapat didasarkan pada ketentuan penyewaan dan pembentukan perjanjian di KUHPer. Pasal 1313 KUHPer yang memuat definisi perjanjian, Pasal 1320 KUHPer yang memuat syarat sah perjanjian, dan Pasal 1548 KUHPer mengenai definisi sewa-menyewa memberikan unsur-unsur yang jika terpenuhi dapat menjadikan sebuah persetujuan dalam bentuk perjanjian tertulis sewa-menyewa ruang di atas dan di bawah permukaan tanah berlaku bagi para pihak. Hal tersebut dibarengi dengan ketentuan pada Pasal 1320 KUHPer mengenai suatu sebab yang halal, dimana konsep perjanjian sewa-menyewa ruang di atas dan di bawah tanah tidak bertentangan dengan peraturan hukum utamanya mengenai tanah seperti UUPA dan KUHPer itu sendiri.

## 2) Negara Belanda

Hak atas tanah di Belanda merujuk pada hak kebendaan atas tanah, dan hak tersebut yang paling penting di Belanda adalah hak milik (*eigendom*). Hak *eigendom* dapat dimiliki oleh seseorang, yaitu berupa satu orang individu yang memiliki sebidang tanah, beberapa orang dapat memiliki sebidang tanah bersama-sama, sebuah perusahaan dapat memiliki tanah, maupun pemerintah dapat memiliki tanah. Pemilik memiliki hak paling komprehensif yang diakui oleh hukum dalam hubungan dengan tanahnya. Selama kekuasaannya tidak dibatasi oleh hukum, dia diperbolehkan untuk melakukan apa saja yang diinginkannya di atas tanah yang bersangkutan. Namun kemudian sebenarnya kekuasaan pemilik dibatasi dalam banyak hal. Lalu, kewenangan pemilik dibatasi oleh kewenangan pemegang hak lainnya atas tanah dan persis demikian juga sebaliknya. Akan tetapi, melihat Dutch Civil Code, setiap orang seyogyanya memiliki hak atau diperbolehkan untuk memperoleh hak milik serta diperbolehkan untuk memiliki hak lain atas tanah. Jadi hak lain atas tanah juga dapat dimiliki oleh orang perorangan, oleh beberapa orang individu bersama-sama, oleh pemerintah, oleh perusahaan dan sebagainya.



Pada dasarnya, kepemilikan tanah di Belanda didasarkan pada Dutch Civil Code, yang mana hak atas tanah Belanda dilaksanakan dengan asas perlekatan dengan pengecualian sebagaimana yang tertera di Pasal 5:3 Dutch Civil Code, “As far as the law does not provide otherwise, the owner of a thing is the owner of all its components.”. Kemudian, terdapat pula jangkauan kepemilikan dan hak penggunaan tanah pada Pasal 5:20 dan Pasal 5:21 yaitu<sup>13</sup>:

**“Article 5:20 Scope of the right of ownership of land**

- 1. *The ownership of land comprises, as far as the law does not provide otherwise:*

- a. the topsoil;*
- b. the layers of earth beneath the topsoil;*
- c. the groundwater that comes to the surface naturally or through an installation;*
- d. the water above the soil unless it has an open connection to water covering another’s land;*
- e. buildings and constructions permanently attached to the soil, either directly or through a connection with another building or construction, unless they are a component of someone else’s immovable thing;*
- f. plants (vegetation) and trees connected to the soil.*

- 2. *Contrary to paragraph 1, the ownership of a network, existing of one or more cables or pipelines which are used for transporting fixed, liquid or gaseous substances, energy or information, which are or will be installed in, on or above the land of others, belongs to the person who has lawfully installed them or to his legal successors.*

**Article 5:21 Right to use the space above and under someone's land**

- 1. *The right of the owner of the land to use it includes the right to make use of the space above and under its surface.*

- 2. *Others may use the space above and under the surface of the land provided that they make use of it so high above or so deep under the surface that the owner has no interest in opposing against it.”*

Berdasarkan kedua pasal tersebut, kepemilikan atas tanah selama tidak diatur lain oleh hukum terdiri dari permukaan tanah, tubuh bumi atau ruang di bawah tanah, ruang di atas permukaan tanah, bangunan dan konstruksi yang terhubung secara fisik atau permanen ke tanah secara langsung atau melalui koneksi dengan bangunan atau konstruksi lain serta tumbuhan dan pohon yang terkoneksi dengan tanah.

---

<sup>13</sup> Dutch Civil Code (Book 5), *Entry into force*: 1 January 1992, diakses dari <http://www.dutchcivillaw.com/civilcodebook055.htm>, diakses pada 2 Agustus 2019.

Kemudian, penggunaan atas tanah tersebut dikembalikan berdasarkan hak kebendaan atau hak perorangan yang dimiliki subjek hukum atas tanah tersebut. Pemilik tanah memiliki prerogatif yang luas dalam penggunaan tanah miliknya. Maka secara *a contrario*, tanah tersebut dapat digunakan setiap bagian-bagiannya, seperti dilakukan sewa-menyewa terutama pada ruang di atas dan di bawah permukaan tanah selama dikehendaki oleh pemiliknya dan tidak terhalangi hak lain.

Konsep penyewaan ruang di atas dan di bawah permukaan tanah di Belanda perlu dipandang dari *eigendom*. Terutama dari apa saja yang menjadi cakupan dari *eigendom* atas tanah itu sendiri. Sejauh mana seseorang dapat menggunakan hak-hak dari seorang pemilik. Salah satu prinsip utama hukum tanah di Belanda adalah aturan hukum berdasarkan *superficies solo cedit* (asas perlekatan/*accessie* vertikal). Berhubungan dengan ruang di atas dan di bawah permukaan tanah, dalam Dutch Civil Code terdapat pengecualian yang bisa diterapkan terhadap asas *accessie* vertikal, yaitu aturan *accessie* horizontal yang juga disebutkan dalam Pasal 5:20 Dutch Civil Code. Misalnya jika ruang bawah tanah adalah bagian konstruktif dari sebuah rumah milik seseorang, maka orang itu memilikinya, bahkan jika itu melampaui batas dari properti orang tersebut sehingga berada di bawah properti milik orang lain. Aturan tersebut telah menyebabkan kerumitan dan telah menyebabkan kesulitan hingga sehubungan dengan jaringan utilitas. Aturan *accessie* vertikal maka dikecualikan, dan dapat dipandang menjadi dasar dari penggunaan ruang terutama ruang di bawah permukaan tanah, sehingga untuk kasus yang dicontohkan tersebut dapat dilakukan praktek sewa-menyewa oleh orang yang ruang bawah tanahnya merambah tanah orang lain.<sup>14</sup>

Peneliti memandang bahwasannya yang tepat digunakan sebagai perbandingan di Belanda untuk sewa ruang di atas dan di bawah permukaan tanah adalah *right of superficies*. Hak ini memungkinkan pemegangnya memiliki bagian *property* pada (di bawah atau di atas) tanah orang lain,

---

<sup>14</sup> Dutch Civil Code (Book 5), *Entry into force*: 1 January 1992, diakses dari <http://www.dutchcivillaw.com/civilcodebook055.htm>, diakses pada 2 Agustus 2019.

sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 5:101 Dutch Civil Code yang berbunyi “*A right of superficies is a real property right which enables its proprietor - the ‘superficiary’ - to have or acquire for himself buildings, constructions or plants (vegetation) in, on or above an immovable thing owned by someone else.*”<sup>15</sup> Hak ini juga digunakan untuk menghadapi situasi di mana pemilik tanah memperbolehkan pemasangan kabel dan pipa melalui tanahnya kepada orang yang diberikan *right of superficies*.

Sehubungan dengan *right of superficies*, Dutch Civil Code juga memiliki ketentuan yang melambangkan penggunaan ruang di atas dan di bawah permukaan tanah yang dapat merepresentasikan perihal sewa-menyewa terhadapnya. Pada *Title 5.4 Rights and duties of owners of neighbouring premises* tepatnya pada Pasal 5:54, terdapat pengaturan mengenai pembangunan bangunan yang berada sebagian di permukaan, atas, atau bawah tanah orang lain. Konteks pasal ini memiliki resonansi dengan perihal penggunaan ruang di atas dan di bawah permukaan tanah yang dapat disewakan, yaitu<sup>16</sup>:

**“Article 5:54 A building partly on, above or under someone else's land**

- 1. *When a building or construction has been built partly on, above or under the land of someone else and the removal of the protruding part would be disproportionately more harmful for the owner of that building or construction than its preservation would be harmful for the owner of the neighbouring land, then the owner of the building or construction may at all times demand that, against payment of a financial compensation, an easement is granted to him on the neighbouring land in order to maintain the existing situation or that, at the choice of the owner of the neighbouring land, the required part of that land is transferred to him.*
- 2. *The previous paragraph applies accordingly when a building or construction after a period of time has started to lean over above someone else's land.*
- 3. *The previous paragraphs do not apply if the use of space on, above or under someone else's land results from an obligation, arising from law or a juridical act, to tolerate the existing situation or if the owner of the building or construction acted in bad faith or with gross negligence when creating or acquiring the protruding part.”*

---

<sup>15</sup> Dutch Civil Code (Book 5), *Entry into force*: 1 January 1992, diakses dari <http://www.dutchcivillaw.com/civilcodebook055.htm>, diakses pada 2 Agustus 2019.

<sup>16</sup> Dutch Civil Code (Book 5), *Entry into force*: 1 January 1992, diakses dari <http://www.dutchcivillaw.com/civilcodebook055.htm>, diakses pada 2 Agustus 2019.

Penggunaan melalui *right of superficies* kemudian dituangkan dalam perjanjian tersebut yang dilakukan dalam *lease agreement* yang mana kemudian berdasarkan Pasal 5:101 ayat (3) Dutch Civil Code, mesti dalam bentuk *notarial deed*. “*The notarial deed by which a right of superficies has been established may impose an obligation upon the superficiary to pay a sum of money - the ‘ground rent’ - at regular or irregular intervals to the owner of the encumbered immovable thing.*”<sup>17</sup> Perjanjian dilakukan dengan *lessee* memberikan hak sewa kepada *lessor* yang memuat ketentuan seperti batas-batas sewa dan sisa kepemilikan tanah oleh *lessee* yang kemudian perjanjian dibentuk dalam bentuk akta dan ditandatangani lewat *notarial deed* atau akta notaris.

### 3) Negara Amerika Serikat

Konsep kepemilikan tanah di Amerika Serikat didasarkan pada adagium latin kuno yaitu, “*Cuius est solum eius usque ad coelum et ad inferos*”. Adagium tersebut menjadi bentuk dari asas perlekatan tanah di Amerika Serikat. Tanda kepemilikan tanah absolut di Amerika Serikat adalah apabila subjek hukum memiliki *Land Patent* (LP). *Land Patent* adalah satu-satunya bentuk kepemilikan tanah absolut di Amerika Serikat. Hal ini diputuskan di Mahkamah Agung Federal Amerika Serikat pada kasus *Wilcox v. Jackson*, 38 US 498; 10 L.Ed. 264.<sup>18</sup>

Kepemilikan turunan atas tanah dari *Land Patent* dapat berupa *warranty deed* atau akta garansi, misalnya dalam penjualan properti di atas tanah. Namun hal tersebut hanya merupakan bentuk turunan dari *Land Patent* dan tidak dapat digunakan bertentangan dengan *Land Patent*. *Land Patent* adalah bentuk kepemilikan yang secara hukum telah tercatat di buku negara dan wajib diperhatikan oleh setiap pembeli tanah berikutnya sehingga tidak ada konflik kepemilikan tanah yang terjadi.<sup>19</sup>

---

<sup>17</sup> Dutch Civil Code (Book 5), *Entry into force*: 1 January 1992, diakses dari <http://www.dutchcivillaw.com/civilcodebook055.htm>, diakses pada 2 Agustus 2019.

<sup>18</sup> Lihat kasus *Wilcox v. Jackson*, 38 US 498; 10 L.Ed. 264, diakses dari [https://www.supremecourt.gov/DocketPDF/18/18-8475/92480/20190320160925258\\_00000007.pdf](https://www.supremecourt.gov/DocketPDF/18/18-8475/92480/20190320160925258_00000007.pdf), diakses pada 25 Juni 2019.

<sup>19</sup> Lihat kasus *Wineman v. Gastrell*, 53 FED 697, 2 US App. 581, diakses dari <https://www.teamlaw.org/WinemanvGastrell.htm>, diakses pada 25 Juni 2019.

Perlu ditekankan bahwa jika merujuk pada kepemilikan tanah berdasarkan LP, maka seseorang memiliki hak penuh atas ruang di bawah permukaan tanah tersebut. W. Wilkerson dalam kajiannya yang membahas perizinan pengeboran bawah tanah memberikan paparan mengenai izin pemilik tanah dalam penggunaan ruang di bawah permukaan tanahnya oleh pihak lain yang memuat mengenai batasan kepemilikan ruang di bawah permukaan tanah. Bahwa batasan kepemilikan ruang di bawah permukaan tanah di Amerika Serikat belum pernah diatur lebih dari 2 mil (3.2 kilometer), yang mana kemudian W. Wilkerson mengikuti kesimpulan yang didasarkan oleh putusan kasus *Coastal Oil & Gas Corp. v. Garza Energy Trust* yang mengarahkan kepemilikan ruang di bawah permukaan tanah di Amerika Serikat hanya pada 1.000 kaki (305 meter). Namun terlepas dari batasan tersebut, tetap dapat diketahui bahwa Amerika Serikat mengakui kepemilikan dan penggunaan ruang di bawah permukaan tanah, yang mana dapat disewakan atau diberikan izin penggunaannya dari pemilik ke pihak lain dengan mekanisme tertentu seperti perjanjian sewa-menyewa.<sup>20</sup>

Untuk ruang di atas permukaan tanah atau ruang udara, berdasarkan U.S. Code 49 U.S.C. § 40103 (1) *Sovereignty and use of airspace*<sup>21</sup> bahwa kepemilikan ruang udara oleh warga negara berdasarkan kedaulatan eksklusif adalah milik publik atau pemerintahan Amerika Serikat. Namun, dapat dipahami bahwa hak publik hanyalah pada ruang udara yang dapat dinavigasikan, sehingga hak kepemilikan pribadi atas ruang di atas permukaan tanah oleh seorang pribadi dapat dimiliki selama berada di bawah ruang navigasi (ruang non-navigasi). Ketentuan pada U.S. Code tersebut juga didasarkan pada keputusan Supreme Court United States v. Causby, 328 U.S. 256 (1946).<sup>22</sup>

---

<sup>20</sup> W. Wilkerson, *Rigging Rights of Passage: Analyzing Subsurface Easements in Horizontal Drilling*, Mississippi Law Journal, Vol.84 (Januari 2015), Hlm.159.

<sup>21</sup> Cornell Law School Legal Information Institute, *U.S. Code*, diakses dari <https://www.law.cornell.edu/uscode/text/49/40103>, diakses pada 15 Juli 2019.

<sup>22</sup> Library of Congress, *United States v. Causby*, 328 U.S. 256 (1946), diakses dari <https://cdn.loc.gov/service/ll/usrep/usrep328/usrep328256/usrep328256.pdf>, diakses pada 1 Agustus 2019.

Bentuk kontrak dalam perihal perjanjian sewa-menyewa ruang di atas dan di bawah permukaan tanah di Amerika Serikat melalui kontrak *lease*. Kontrak *lease* adalah kontrak yang memuat pemberian hak untuk memiliki dan menggunakan benda (seperti bangunan, ruangan, benda bergerak dan sebagainya) kepada pihak lain dengan ganti biaya sewa atau konsiderasi lainnya. Intinya, apabila kontrak *lease* memenuhi syarat sahnya maka bentuk perjanjian seperti sewa-menyewa terhadap ruang di atas dan di bawah permukaan tanah dapat dilakukan. Salah satu contoh dari kontrak yang sah di Amerika Serikat dalam sewa-menyewa ruang adalah perjanjian sewa-menyewa ruang udara dalam bentuk *leasing* atau *air rights lease agreement* antara ST. Mary's Health System, INC sebagai *Landlord* dan Jefferson Equity Partners, LLC sebagai *Tenant*.<sup>23</sup>

#### **b. Problematika Hukum Atas Kepemilikan dan Perjanjian Sewa-Menyewa Ruang di Atas dan di Bawah Permukaan Tanah di Indonesia**

Problematika hukum di Indonesia berkisar pada ketiadaan pengaturan yang jelas dan menimbulkan kekosongan hukum berdasarkan *status quo* yang dapat ditemukan dalam beberapa poin berikut:

- 1) Masalah pertama terkait kepemilikan adalah belum jelasnya kewenangan yang dimiliki seorang pemilik tanah terhadap hak milik atas ruang di bawah dan di atas permukaan tanahnya. UUPA mengatur bahwa tanah yang dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA dapat digunakan atau dimanfaatkan sebagaimana mestinya. Namun, di dalam UUPA tidak terdapat hak yang mengatur atau merupakan turunan dari hak milik, terhadap penggunaan ruang di atas dan di bawah permukaan tanah. Padahal kepemilikan atas tanah dan batas dari kepemilikan tersebut pada ruang di atas dan di bawah permukaan tanah merupakan hal yang patut diatur dan dilindungi oleh hukum dan peraturan perundang-undangan.

---

<sup>23</sup> US, *Air Rights Lease Agreement Between St. Mary's Health System, Inc., As Landlord, and Jefferson Equity Partners, LLC as Tenant March 27, 2003*, diakses dari <https://www.sec.gov/Archives/edgar/data/1496454/000119312513352300/d585304dex10143.htm>, diakses pada 22 Februari 2019

Dari permasalahan kepemilikan tersebut, maka diberikannya dan dipunyainya tanah dengan hak milik dalam UUPA tidak akan bermakna jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk keperluan pemenuhan kesejahteraan diri pemilik tanah, pasti diperlukan juga penggunaan sebagian tubuh yang ada di bawahnya serta ruang yang ada di atasnya. Oleh karena itu, jika mengikuti teori kepemilikan tanah *de facto-de jure*, maka hak-hak atas tanah bukan hanya memberi wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yang disebut tanah. Tetapi juga tubuh bumi yang ada di bawahnya serta ruang yang ada di atasnya. Dengan demikian maka yang dipunyai dengan hak atas tanah itu adalah tanahnya dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi. Tetapi wewenang menggunakan yang bersumber pada hak tersebut diperlukan hingga meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawah tanah serta ruang yang ada di atasnya.<sup>24</sup>

- 2) Masalah kedua adalah perjanjian sewa-menyewa untuk ruang di atas dan di bawah permukaan tanah, terutama dari segi legalitas perjanjian dan segi substansi perjanjian. Kedua hal ini menjadi masalah karena pertama, masalah tanah adalah perihal yang menyangkut dasar hidup seseorang dimana setiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita, mempunyai hak untuk memiliki tanah dan kesempatan yang sama untuk mendapat manfaat dari hasilnya baik bagi diri sendiri maupun keluarganya. Sehingga kekosongan hukum terhadap bagaimana perjanjian sewa-menyewa dari legalitas perlu diselesaikan. Kedua, mengingat dampak yang akan terjadi terhadap tanah dan pemanfaatannya jika pelaksanaan terhadap perjanjian sewa-menyewa ruang di atas dan di bawah permukaan tanah terjadi, maka diperlukan pengaturan substansi yang tepat dan sesuai dengan lintas produk hukum di Indonesia agar tidak terjadi kekacauan dan melindungi hak dan kewajiban penyewa serta pemilik tanah.

---

<sup>24</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Penerbit Djambatan, Jakarta, 2003, Hlm.87.

## **2. Pengaturan Hukum Hak dan Kewajiban Pemilik Tanah Atas Konsep Kepemilikan dan Perjanjian Sewa-Menyewa Ruang di Atas dan di Bawah Permukaan Tanah dalam Konteks Perbandingan Negara Indonesia, Negara Amerika Serikat dan Negara Belanda**

Keberadaan dan pelaksanaan penyewaan ruang di atas dan di bawah permukaan tanah di Amerika Serikat dan Belanda menyediakan perspektif terkait perihal yang dapat dilakukan oleh Indonesia mengenai konstruksi hukum yang tepat terhadap sewa-menyewa ruang di atas dan di bawah permukaan tanah. Adapun dua aspek yang harus ditentukan mengenai hal tersebut menurut pandangan Peneliti, yaitu:

- a. Legitimasi yang tepat dari subjek hukum dalam perjanjian dan bentuk perjanjian. Subjek hukum dalam perjanjian sewa-menyewa (*lease*) di Amerika Serikat termasuk pada subjek perorangan baik warga negara Amerika Serikat maupun warga negara asing, serta badan hukum sebagaimana pihak dalam *air rights lease agreement* yaitu ST. Mary's Health System, INC sebagai *Landlord* dan Jefferson Equity Partners, LLC sebagai *Tenant*. Belanda dalam Dutch Civil Code menyatakan bahwa *rights of superficies* pada dasarnya tidak ada halangan bagi subjek hukum untuk memilikinya, selama termasuk pada kriteria *legal persons* yang dimuat dalam Buku 2 Dutch Civil Code.<sup>25</sup> Menurut pandangan Peneliti, selama dalam perancangan dan pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa ruang di atas dan di bawah permukaan tanah di Indonesia dilakukan sejalan dengan fungsi sosial (Pasal 6 UUPA), maka hak sewa tersebut dapat dimiliki oleh subjek hukum yang diakui pada *status quo* seperti pada Pasal 45 UUPA yaitu Warga Negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, serta badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia. Pasal tersebut dapat dijadikan dasar dan menjadi legitimasi yang tepat atas subjek hukum pemegang hak sewa ruang di atas maupun di bawah permukaan tanah.

---

<sup>25</sup> Dutch Civil Code, (Book 2 Legal Persons), diakses dari, <http://www.dutchcivillaw.com/civilcodebook022.htm>, diakses pada 13 Agustus 2019.



Lalu pada bentuk perjanjian, baik Amerika Serikat maupun Belanda sama-sama menggunakan *lease agreement* dengan Belanda mewajibkan untuk bentuk akta notaris (*notarial deed*). Peneliti berpandangan tepat untuk menyerap konsep Belanda untuk menjamin kepastian hukum bagi pihak penyewa maupun yang menyewakan.

- b. Tujuan dan jangka waktu dari penyewaan ruang di atas dan di bawah permukaan tanah. Amerika Serikat mewajibkan tujuan dari sebuah perjanjian tertulis termasuk pada perjanjian sewa-menyewa ruang di atas dan di bawah permukaan tanah sebagai bentuk kontrak. Ketentuan pada Pasal § 4. *Restatement (Second) of Contracts* bahwa perjanjian yang tertulis memuat janji terhadap sesuatu. Kemudian, ketentuan *lease agreement* pada Negara Bagian Amerika Serikat, yang mana memuat ketentuan mengenai tujuan perjanjian pada Tennessee Code Annotated § 47-2A-204, yang menjelaskan bahwa *lease agreement* memuat persetujuan yang cukup untuk dijadikan sebuah kontrak (perjanjian tertulis), yang mana dari hal tersebut dapat diartikan bahwa persetujuan tersebut harus sesuai dengan tujuan dari *lease agreement*.<sup>26</sup> Belanda mengatur mengenai tujuan dari penyewaan ruang pada Dutch Civil Code. Ruang di atas dan di bawah permukaan tanah termasuk dalam *immovable thing* tanah yang memiliki cakupan sebagaimana dijelaskan pada Pasal 5:20 Dutch Civil Code. Ruang di atas dan di bawah permukaan tanah di Belanda salah satunya termasuk dalam lingkup *right of superficies*, yang mana pada Pasal 5:103 Dutch Civil Code dijelaskan bahwa sebuah *lease agreement* yang memuat *right of superficies*, harus memiliki kejelasan tujuan penggunaan.<sup>27</sup> Indonesia pun pada dasarnya memiliki pengaturan mengenai penyertaan tujuan yang jelas dari penggunaan ruang melalui sewa-menyewa dalam suatu perjanjian, seperti Pasal 1320 dan Pasal 1561 KUHPer serta secara tersirat pada Pasal 44 ayat (1) UUPA. Untuk jangka waktu penyewaan baik di Amerika Serikat maupun Belanda,

---

<sup>26</sup> Tenn. Code Ann. § 47-2A-204, diakses dari <http://www.tsc.state.tn.us/Tennessee%20Code>, diakses pada 4 Agustus 2019.

<sup>27</sup> Dutch Civil Code (Book 5), *Entry into force*: 1 January 1992, diakses dari <http://www.dutchcivillaw.com/civilcodebook055.htm>, diakses pada 2 Agustus 2019.

batasan waktu terhadap hal tersebut tidak limitatif alias dikembalikan kepada pemilik tanah dan penyewa. Peneliti berpandangan bahwa jangka waktu yang tepat untuk sewa ruang di atas dan di bawah permukaan tanah berdasarkan hak milik di Indonesia paling lama adalah 30 (tiga puluh) tahun dengan perpanjangan satu kali untuk jangka waktu paling lama 10 (sepuluh) tahun. Jangka waktu yang diterapkan di Indonesia tersebut dilakukan dengan dijelaskan spesifik kapan berakhir dan bagaimana mekanisme pengakhiran atau perpanjangannya dalam perjanjian sewa-menyewa ruang di atas dan di bawah permukaan tanah.

Berdasarkan teori hukum responsif dan pembentukan hukum, Peneliti berpandangan bahwa pengaturan tersebut akan terlaksana melalui revisi beberapa pasal dalam peraturan perundang-undangan dan pembentukan suatu produk hukum khusus. Revisi dan pembentukan tersebut yaitu:

- a. Revisi UUPA, Penambahan ayat pada Pasal 20 UUPA yaitu ayat (3) dengan kalimat, “Hak milik orang atas tanah terbatas secara vertikal ke atas arah ruang angkasa atau di atas permukaan tanah dan ke bawah permukaan tanah ke arah tubuh bumi dengan batas hingga menyangkut kepentingan umum.”. Kemudian di bagian Penjelasan UUPA, Pasal 20 ayat (3) tersebut pada frasa kepentingan umum dapat dijelaskan bahwa, “Yang dimaksud dengan batas kepentingan umum adalah apabila menyangkut ruang udara publik seperti area jalur aviasi penerbangan pesawat, dan menyangkut ruang tubuh bumi yang mengandung sumber daya alam seperti air, minyak, dan sebagainya.” Revisi ini dilakukan sebagai *framing* atas pengaturan perjanjian sewa-menyewa ruang di bawah dan di atas permukaan tanah, sehingga jelas batasan-batasan penyewaan terhadap ruang tersebut dalam perjanjian.
- b. Revisi KUHPer, Peneliti berpandangan bahwa berdasarkan *right of superficies* dan ketentuan pembangunan bangunan atau konstruksi di ruang di atas dan di bawah permukaan tanah orang lain yang diterapkan di Belanda melalui Dutch Civil Code, maka di Indonesia juga dapat menerapkan demikian melalui KUHPer-nya. Pada KUHPer dapat ditambahkan ketentuan pada bagian Bab VII Sewa Menyewa seperti,

“Penyewaan ruang di atas dan/atau di bawah permukaan tanah harus dilakukan menggunakan akta otentik.” Hal tersebut dapat dilakukan sebagai bagian dari revisi KUHPer sehingga dapat menciptakan legitimasi yang lebih kuat atas perjanjian sewa-menyewa ruang di atas dan di bawah permukaan tanah.

Perjanjian tersebut dapat mengikuti *status quo*, dan penjaminan pelaksanaannya dapat dilakukan dengan akta notaris yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat sebagai akta otentik (Pasal 1870 KUHPer) sehingga dapat lebih menjamin hak dan kewajiban para pihak.

### **C. PENUTUP**

1. Konsep dari kepemilikan dan perjanjian sewa-menyewa ruang di atas dan di bawah permukaan tanah di Indonesia, Amerika Serikat dan Belanda didasarkan pada perspektif masing-masing hukum negaranya, begitu pula dengan problematika hukum di Indonesia. Indonesia didasarkan pada hak milik yang mana berdasarkan Pasal 4 UUPA maka dapat diinterpretasikan bahwa kepemilikan hak milik juga menjamin kepemilikan ruang di atas dan di bawah permukaan tanah. Pada dasarnya, penyewaan terhadap ruang-ruang tersebut diperbolehkan melalui instrumen perjanjian sewa-menyewa. Namun hal itu diikuti kekosongan hukum yang menjadi problematika yang melingkupi bagaimana substansi dan legalitas dari perjanjian tersebut. Belanda didasarkan pada hak milik (*eigendom*) yang meliputi hak atas kepemilikan ruang sehingga dengan hak tersebut seseorang dapat memberikan *right of superficies* dalam bentuk sewa kepada orang lain terhadap ruang di atas dan/atau di bawah permukaan tanah untuk keperluan pembangunan orang tersebut melalui instrumen *lease agreement* yang ditempatkan pada *notarial deed*. Amerika Serikat dengan didasarkan pada konsep *land patent*, dan putusan kasus *United States v. Causby*, 328 U.S. 256 memiliki dasar kepemilikan tanah yang mengakui ruang di atas dan di bawah permukaan tanah. Lalu, dapat dilakukan sewa-menyewa ruang itu melalui instrumen perjanjian yang didasarkan pula pada hukum negara bagian masing-masing, contohnya Tennessee yang mengakui penyewaan ruang tersebut menggunakan instrumen *lease agreement* antar para pihak.

2. Pengaturan hukum hak dan kewajiban pemilik tanah atas konsep kepemilikan dan perjanjian sewa-menyewa ruang di atas dan di bawah permukaan tanah di Indonesia dapat diperoleh dengan pepadanan konsep serta produk hukum dari Indonesia sendiri, Negara Amerika Serikat dan Negara Belanda. Pada dasarnya, terdapat dua hal yang diatur yaitu legitimasi yang tepat mengenai subjek hukum, bentuk perjanjian sewa-menyewa ruang di atas dan di bawah permukaan tanah, dan tujuan serta jangka waktu dari penyewaan ruang di atas dan di bawah permukaan tanah. Subjek hukum dan bentuk perjanjian di Indonesia sendiri mengikuti kebijakan Amerika Serikat di negara bagian Tennessee melalui *land patent* yang menyewakan ruang melalui *lease agreement* dan Belanda dalam *right of superficies* dalam bentuk perjanjian yang sama serta *notarial deed*, maka dapat dibentuk di Indonesia *lease agreement* dalam akta notaris. Tujuan serta jangka waktu di Amerika Serikat meminta jelasnya tujuan dan memiliki jangka waktu seperti contoh perjanjian *Air Rights Lease Agreement* antara ST. Mary's Health System, INC sebagai *Landlord* dan Jefferson Equity Partners, LLC sebagai *Tenant*, serta Belanda yang jelas diatur tujuan *right of superficies* dan kebebasan jangka waktu dalam Dutch Civil Code. Indonesia dapat mengikuti berdasarkan juga fungsi sosial tanah (Pasal 6 UUPA) sehingga dengan jelas tujuan namun pembatasan jangka waktu hanya 30 (tiga puluh) tahun dengan perpanjangan satu kali untuk jangka waktu paling lama 10 (sepuluh) tahun.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Kuswahyono, Imam. 2004. *Hukum Rumah Susun: Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*. (Jakarta: Penerbit Bayumedia Publishing).
- Harsono, Boedi. 2003. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. (Jakarta: Penerbit Djambatan).
- Sumardjono, Maria S.W. 2007. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. (Jakarta: Penerbit Kompas).
- Sumardjono, Maria S. W. 2009. *Tanah: Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*. (Jakarta: Penerbit Kompas).
- Soeroso, R.. 2013. *Contoh-Contoh Perjanjian yang Banyak Dipergunakan dalam Praktik*. (Jakarta: Penerbit Sinar Grafika).

### Publikasi

- Sibuea, Harris Y. P.. 2013. *Tinjauan Yuridis Atas Pemanfaatan Ruang di Bawah Tanah*. Jurnal Ilmiah Hukum. Vol.4. No.1 (2013).
- Wilkerson, W.. *Rigging Rights of Passage: Analyzing Subsurface Easements in Horizontal Drilling*. Mississippi Law Journal. Vol.84 (Januari 2015).

### Karya Ilmiah

- Putri, Febrina Kusuma. 2012. *Pemanfaatan Ruang Bawah Tanah dan Atas Tanah dalam Pelaksanaan Pembangunan Mass Rapid Transit Ditinjau dari Segi Hukum Tanah Nasional*. Tesis. (Depok: Universitas Indonesia).

### Website

- Cornell Law School Legal Information Institute. *U.S. Code*. diakses dari <https://www.law.cornell.edu/uscode/text/49/40103>. diakses pada 15 Juli 2019.
- Dutch Civil Law. *Dutch Civil Law: Entry into force: 1 January 1992*. diakses dari <http://www.dutchcivillaw.com/civilcodebook055.htm>. diakses pada 2 Agustus 2019.
- Library of Congress. *United States v. Causby, 328 U.S. 256 (1946)*. diakses dari <https://cdn.loc.gov/service/ll/usrep/usrep328/usrep328256/usrep328256.pdf>. diakses pada 1 Agustus 2019.
- Tennessee State Courts. *Tenn. Code Ann. § 47-2A-204*. diakses dari <http://www.tsc.state.tn.us/Tennessee%20Code>. diakses pada 4 Agustus 2019.
- US. *Air Rights Lease Agreement Between St. Mary's Health System, Inc.. As Landlord, and Jefferson Equity Partners, LLC as Tenant March 27, 2003*. diakses dari <https://www.sec.gov/Archives/edgar/data/1496454/000119312513352300/d585304dex10143.htm>. diakses pada 22 Februari 2019.
- Team Law. *Wineman v. Gastrell, 53 FED 697, 2 US App. 581*. diakses dari <https://www.teamlaw.org/WinemanvGastrell.htm>. diakses pada 25 Juni 2019.

**Hary Stiawan**

*Pengaturan Perjanjian Sewa-Menyewa Ruang di Atas dan di Bawah Permukaan Tanah (Studi Perbandingan Negara Indonesia, Amerika Serikat, dan Belanda)*

**Sumber Hukum**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104.

Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.

Dutch Civil Code.

U.S. Code 49 U.S.C. § 40103.

