

## Kedudukan Pemegang Hak Atas Tanah dalam Pemanfaatan Ruang Bawah Tanah Proyek Lintas Raya Terpadu Bali

**Bram Adimas Wasito**  
bram.wasito@gmail.com  
Universitas Airlangga

### Abstract

*The article investigates whether surface land right holder should provide approval and deserve compensation from the developer of Bali's light rail transit (LRT) underground tunnel project. The tunnel will be built beneath the 5-6 metres wide roads of tourist strip Kuta with the added challenge of the surface land being already completely built while consisting an unknown number and depth of underground wells. This research found that surface land holder who had an underground object on its land such as a well with a depth of more than 30 metres must have the appropriate right and permits to obtain legal certainty and protection. Meanwhile, the project developer does not have to obtain approval from surface land holder in the form of an authentic deed as long as the construction is strictly on the deep underground space. However, the developer is required to provide compensation to surface land holder if the construction caused disturbances to land surface land holder, such as a decline in well water quality as a result of the construction.*

**Keywords:** Light Rail Transit; Underground Space; Land Right.

### Abstrak

Artikel ini mencari tahu apakah pemegang hak atas tanah harus memberikan persetujuan dan berhak menerima kompensasi dari pemegang konsesi proyek terowongan bawah tanah lintas raya terpadu (LRT) Bali. Terowongan akan dibangun di bawah jalanan Kuta yang lebarnya hanya antara 5-6 meter di mana seluruh tanah permukaannya sudah dibangun dan terdapat sumur bawah tanah dengan jumlah dan kedalaman yang tidak diketahui. Penelitian menunjukkan bahwa pemegang hak atas tanah yang memiliki objek bawah tanah seperti sumur berkedalaman melebihi 30 meter harus memiliki hak dan perizinan yang sesuai menurut Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 dan Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2024 agar objek tersebut mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum. Pemegang konsesi proyek tidak perlu mendapatkan persetujuan pemegang hak atas tanah berupa akta autentik selama pembangunan terowongan hanya berada di ruang bawah tanah dalam. Namun pemegang konsesi proyek tetap perlu memberikan ganti kerugian kepada pemegang hak atas tanah apabila pembangunan tersebut mengakibatkan gangguan kepada pemegang hak atas tanah, seperti terjadinya penurunan kualitas air sumur akibat pembangunan tersebut.

**Kata Kunci:** Lintas Raya Terpadu; Ruang Bawah Tanah; Hak Atas Tanah.

### Pendahuluan

Perkembangan teknologi di bidang rekayasa telah membuat inovasi-inovasi baru dalam bidang konstruksi bangunan dan pekerjaan umum seperti gedung pencakar langit, *underpass*, dan terowongan bawah tanah untuk transportasi berbasis rel. Pada November 2022 kembali mencuat kabar bahwa Provinsi Bali tertarik untuk

membangun moda angkutan umum lintas raya terpadu (LRT) sepanjang 9,46 km yang mana 5,3 km dari jalurnya (segmen Bandar Udara Ngurah Rai hingga Sentral Parkir Kuta) akan berada di bawah tanah.<sup>1</sup> Sebelumnya, Pemerintah Provinsi Bali merilis tanggapan terkait kemungkinan proyek LRT tersebut pada Januari 2020.<sup>2</sup> Dalam berita yang dimuat di artikel Kompas tersebut ditegaskan bahwa segmen bawah tanah dari jalur LRT dengan alasan “tidak ada pilihan lagi” sehingga dapat disimpulkan bahwa tidak mungkin bagi unit LRT yang melintas untuk berbagi jalan dengan kendaraan lain akibat keterbatasan lahan sehingga memerlukan jalur sendiri di bawah tanah.

Institute for Transportation and Development Policy (ITDP) mengartikan lintas raya terpadu (LRT), atau dalam bahasa Inggris disebut sebagai *light rail transit*, sebagai sistem angkutan umum berbasis rel yang kerap menggunakan lintasan/jalur eksklusif tapi tidak harus terpisah (dari lintasan/jalur yang digunakan moda pengangkutan lain).<sup>3</sup> Proyek ini diharapkan dapat dimulai pembangunannya pada awal tahun 2024 dan menjadi menarik untuk disimak mengingat dengan adanya jalur bawah tanah untuk LRT dan mempertimbangkan faktor jalan di Pulau Bali yang relatif tidak terlalu lebar yakni secara rata-rata di kisaran 5 hingga 6 meter.<sup>4</sup> Jalan raya yang tidak terlalu lebar tadi memungkinkan terowongan bawah tanah untuk jalur LRT bersenggolan atau bahkan berada di bawah tanah dengan alas hak.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> Muhammad Idris, ‘Wacana Bali Punya LRT, Rutenya dari Bandara sampai Seminyak’ (*Kompas.com*, 2022) <<https://money.kompas.com/read/2022/11/01/114714126/wacana-bali-punya-lrt-rutenya-dari-bandara-sampai-semiyak?page=all>> dikunjungi pada tanggal 27 September 2023.

<sup>2</sup> ‘Release Berita tentang Pembangunan Lintas Rel Terpadu (LRT) di Bali’ (Dinas Perhubungan Provinsi Bali, 2020) <<https://dishub.baliprov.go.id/release-berita-tentang-pembangunan-lintas-rel-terpadu-lrt-di-bali/>> dikunjungi pada tanggal 27 September 2023.

<sup>3</sup> Institute for Transportation and Development Policy, ‘2.1.2 Defining Other Rapid Transit Modes’, <[https://brtguide.itdp.org/branch/master/guide/why-brt/defining-rapid-transit-modes#:~:text=Light%20Rail%20Transit%20\(LRT\),%2C%20rights%20of%20way.](https://brtguide.itdp.org/branch/master/guide/why-brt/defining-rapid-transit-modes#:~:text=Light%20Rail%20Transit%20(LRT),%2C%20rights%20of%20way.)> diakses pada 27 September 2023.

<sup>4</sup> Adni Bidari Putri, Muhammad Farda, Sigit Puji Santosa, Puspita Dirgahayani, Putu Alit Suthanaya, I Gusti Ayu Andani, Hansen Sutanto, Laily Rochmatul Charkey & Nunuj Nurjanah, ‘Study of Public Transportation Development in South Bali Districts: Potential Public Transport Mode’ (2021) 4 *International Journal of Sustainable Transportation Technology*. [15].

<sup>5</sup> Arrijal Rachman, ‘Proyek LRT di Bali Mulai Dibangun 2024, Ini Rutenya’ (CNBC Indonesia, 2023) <<https://www.cnbcindonesia.com/news/20230927121915-4-475953/proyek-lrt-di-bali-mulai-dibangun-2024-ini-rutenya>> dikunjungi pada tanggal 27 September 2023.

Sebagai pembanding, diameter satu terowongan bawah tanah untuk LRT Kuala Lumpur selebar 5 (lima) meter meski tidak diketahui apakah diameter ini hanya pada inti terowongannya saja atau sudah termasuk dengan lapisan beton.<sup>6</sup> Sementara itu, diameter satu terowongan bawah tanah untuk MRT Bangkok selebar 5,7 (lima koma tujuh) meter pada inti terowongannya saja sebelum ditambah dengan lapisan beton.<sup>7</sup> Jika standar yang sama seperti di Kuala Lumpur atau Bangkok diterapkan pada proyek LRT Bali, maka diameter terowongan bawah tanah beserta lapisan betonnya mepet atau bahkan melebihi rata-rata kelebaran jalan non-protokol di Bali selatan yakni antara 5 hingga 6 meter.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria hanya mengatur terkait ruang bawah tanah pada Pasal 4 Ayat (2) lewat pemberian “wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air ... sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi”. Ada dua frasa yang perlu diperhatikan di sini yakni “kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu” dan “dalam batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi”.<sup>8</sup> Pengaturan terkait ruang bawah tanah baru mulai lebih terperinci diatur pada Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang kemudian memperkenalkan konsep ruang bawah tanah dangkal dan ruang bawah tanah dalam.<sup>9</sup>

---

<sup>6</sup> Gue See Sew & Muhinder Singh, ‘Design and Construction of A LRT Tunnel in Kuala Lumpur, Malaysia’, Seminar on Tunnelling, IEM, Kuala Lumpur (2000).[1].

<sup>7</sup> ‘Tunnelling and Deep Excavation Works in Thailand Past, Present and Future’, ITA-AITES World Tunnel Congress 2012 and 38<sup>th</sup> General Assembly, Bangkok (2012).[7].

<sup>8</sup> 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).

<sup>9</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630).

Gambar 1. Rencana jalur yang akan dilalui LRT Bali dimulai dari Bandara Ngurah Rai (ujung kiri garis merah)



Sumber: Park Chan-Su<sup>10</sup>

Pada gambar di atas, dapat dilihat bahwa jalur LRT akan melalui Jalan Kartika Plaza, Kuta setelah meninggalkan area Bandara Ngurah Rai. Meski spesifikasi teknisnya, seperti diameter terowongan dan kedalaman terowongan dari permukaan tanah, belum dirilis kepada publik oleh karena kajian kelayakan (*feasibility study*), antisipasi harus dilakukan sejak dini karena jika tidak dilakukan dengan baik maka potensi kerugian apabila pembangunan sudah terjadi menjadi sangat besar, seperti tanah longsor atau tidak dapat diaksesnya sumur oleh pemegang hak ruang atas tanah akibat terhalang terowongan. Gambar juga menunjukkan bahwa tanah di sekitar Jalan Kartika Plaza telah didirikan bangunan di atasnya yang memperkuat argumen persinggungan ruang antara pemegang hak atas ruang bawah tanah dengan pemegang hak atas tanah menjadi tak terelakkan.

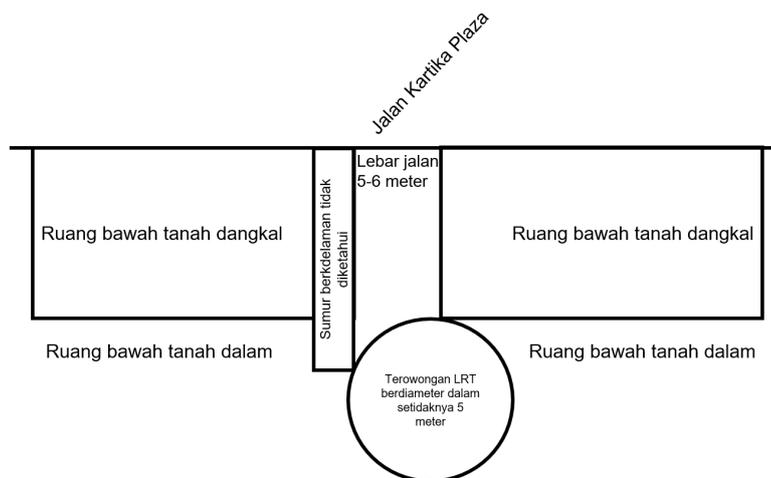
Perlu diperhatikan bahwa sebelum keberadaan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tidak ada pengaturan yang terperinci pada skala nasional terkait pemanfaatan ruang bawah tanah sehingga ada kemungkinan di bawah tanah bangunan-bangunan tersebut telah dimanfaatkan lebih dari yang ditentukan pada Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 seperti untuk sumur air, terutama untuk hotel-hotel yang memerlukan konsumsi air yang besar.<sup>11</sup> Kualitas air sumur bor dan sumur artesis biasanya lebih baik

<sup>10</sup> Park Chan-Su, '철도공단, 인도네시아 발리 경전철 타당성조사 용역 수주' (News1, 2023) <<https://www.news1.kr/articles/5202838>> dikunjungi pada tanggal 22 Oktober 2023.

<sup>11</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630).

dibandingkan dengan sumur gali sehingga keduanya lebih lumrah dimanfaatkan untuk kepentingan industri. Sumur bor dibuat hingga kedalaman >100 meter sementara sumur artesis dibuat antara kedalaman 50 hingga >100 meter.<sup>12</sup> Di sepanjang Jalan Kartika Plaza sendiri sudah ada beberapa hotel berbintang seperti Aryaduta Bali, Bintang Kuta, Bali Garden Beach Resort, dan Kuta Paradiso serta tempat wisata Waterbom Bali sehingga jumlah sumur airnya tidak hanya satu atau dua saja tetapi ada banyak. Ketentuan paling spesifik dalam Pasal 33 Ayat (1) Peraturan Daerah Kabupaten Badung Nomor 25 Tahun 2013 tentang Pengelolaan Air Tanah hanya melarang pengeboran, penggalian atau kegiatan lain dalam radius 200 meter dari lokasi pemunculan mata air, tetapi tidak tentang kedalaman pengeboran atau penggalian, sehingga terdapat celah bagi hotel atau tempat wisata di Kabupaten Badung untuk melakukan pengeboran atau penggalian air tanah melebihi ketentuan yang baru diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 untuk memenuhi kebutuhan masing-masing.<sup>13</sup> Tanpa adanya pendataan yang jelas akan lokasi pasti titik-titik sumur tersebut serta tingkat kedalaman masing-masing sumur, hal ini akan memperumit pembangunan terowongan bawah tanah untuk LRT Bali yang jika tidak dilakukan dengan hati-hati malah akan bersinggungan dengan kepentingan pemegang hak atas tanah permukaan dalam mengakses air tanah.

*Ilustrasi 1. Reka bagan kondisi Jalan Kartika Plaza secara dua dimensi tanpa skala, penempatan sumur dan terowongan bersifat tentatif*



<sup>12</sup> Insani Nashiroh, M. Sakundarno Adi & Lintang Dian Saraswati, 'Gambaran Karakteristik Sumur Warga di Wilayah Kerja Puskesmas Kedungmundu Kota Semarang' (2017) 5 Jurnal Kesehatan Masyarakat.[49].

<sup>13</sup> Peraturan Daerah Kabupaten Badung Nomor 25 Tahun 2013 tentang Pengelolaan Air Tanah.

Berdasarkan latar belakang yang demikian, rumusan masalah yang diajukan adalah apakah pemegang izin pembangunan terowongan bawah tanah proyek LRT perlu mendapatkan persetujuan dari dan memberikan ganti kerugian kepada pemegang hak atas tanah.

### Metode Penelitian

Penelitian ini melakukan pendekatan masalah terhadap rumusan masalah yang telah diuraikan diatas dengan menggunakan pendekatan masalah secara *conceptual approach* dan *statute approach*. *Conceptual approach* adalah pendekatan yang dilakukan melalui pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum.<sup>14</sup> Sedangkan *statute approach* adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang dibahas.<sup>15</sup>

### Konsep Ruang Bawah Tanah dalam Tata Hukum Indonesia

Pasal 74 Ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 menentukan bahwa batas kedalaman yang dapat dimanfaatkan oleh pemegang hak atas tanah sebagai ruang bawah tanah dangkal adalah sebagaimana ditentukan dalam rencana tata ruang (RTR) atau dalam hal belum ditentukan dalam RTR adalah sebatas 30 (tiga puluh) meter.<sup>16</sup> Lebih dalam dari itu maka dianggap sebagai ruang bawah tanah dalam yang sifatnya dikuasai langsung oleh negara.

Ketentuan tersebut seolah dibuat agar tidak bertentangan dengan produk hukum subnasional yang telah dibuat terlebih dahulu sembilan tahun sebelumnya yakni Pasal 4 Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 167 Tahun 2012 tentang Ruang Bawah Tanah yang kala itu dibuat untuk mengakomodasi proyek Moda Raya Terpadu (MRT) Jakarta dan kala itu belum ditopang oleh peraturan perundang-

<sup>14</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Prenada Media 2009).[177].

<sup>15</sup> *ibid.*[132].

<sup>16</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630).

undangan di tingkat nasional seperti Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021.<sup>17</sup> Istilah “ruang bawah tanah dangkal” dan “ruang bawah tanah dalam” pun baru pertama kali muncul dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia pada Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 167 Tahun 2012 yang kemudian diadopsi oleh Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Dalam pandangan penulis, Peraturan Gubernur DKI Jakarta tersebut diterbitkan untuk mengakomodasi proyek MRT Jakarta agar ada landasan hukum yang jelas terkait pemanfaatan ruang bawah tanah.<sup>18</sup> Kemudian ketentuan terkait “ruang bawah tanah dangkal” dan “ruang bawah tanah dalam” diadopsi oleh Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 oleh karena adanya rencana perluasan jaringan MRT keluar Jakarta seperti ke Tangerang Selatan di mana Peraturan Gubernur DKI Jakarta tersebut tidak berlaku sehingga diperlukan aturan terkait pengaturan ruang bawah tanah di tingkat nasional.<sup>19</sup>

Menurut Boedi Harsono, hak atas tanah dibatasi pada permukaan bumi yang bersifat dua dimensi. Namun Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 memperluas penggunaan hak atas tanah mencakupi ruang udara dan bawah tanah sebatas untuk kepentingan langsung pemegang hak atas tanah tersebut dan “dalam batas-batas kewajaran”.<sup>20</sup> Analisis lebih lanjut menunjukkan bahwa terdapat ketidakjelasan dalam mengartikan frasa “peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi” pada Pasal 4 Ayat (2).<sup>21</sup> Jika dimaknai secara harfiah, maka hanya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang telah diubah atau yang baru, Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat atau Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang dapat mengatur ruang bawah tanah secara lebih lanjut.<sup>22</sup> Pada prakteknya terbit Peraturan Pemerintah

---

<sup>17</sup> Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 167 Tahun 2012 tentang Ruang Bawah Tanah.

<sup>18</sup> ‘Groungbreaking (sic) Proyek MRT Jakarta’ (MRT Jakarta, n.d.) <<https://jakartamrt.co.id/id/prestasi/groungbreaking-proyek-mrt-jakarta>> dikunjungi pada tanggal 8 Maret 2024.

<sup>19</sup> Muhammad Choirul Anwar, ‘Wali Kota Airin Usul Jokowi ‘Hadir’ di Proyek MRT Tangsel’ (CNBC Indonesia, 2020) <<https://www.cnbcindonesia.com/news/20200204153412-4-135156/wali-kota-airin-usul-jokowi-hadir-di-proyek-mrt-tangsel>> dikunjungi pada tanggal 8 Maret 2024.

<sup>20</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya* (Djambatan 2003), [465-466].

<sup>21</sup> *ibid.*[286].

<sup>22</sup> 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).

Nomor 18 Tahun 2021, yang menurut Pasal 7 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan secara hierarkis kedudukannya berada di bawah undang-undang, mengisi kekosongan hukum yang sebelumnya ada terkait ruang bawah tanah sehingga timbul pertanyaan apakah keberadaan ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 terkait ruang bawah tanah tidak dapat digunakan karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 4 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.<sup>23</sup>

Mempertimbangkan ruang bawah tanah dangkal adalah hak yang mengikat pemegang hak atas tanah, maka diasumsikan bahwa terowongan bawah tanah LRT akan dibangun pada ruang bawah tanah dalam. Ada dua aspek yang dapat ditinjau terkait pemanfaatan ruang bawah tanah dalam yakni pemberian izin pemanfaatan tersebut oleh pejabat yang berwenang dan ketentuan rencana tata ruang.

### **Pemberian Izin Pemanfaatan Ruang Bawah Tanah Dalam sebagai Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN)**

Pasal 76 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 menentukan bahwa pemanfaatan ruang bawah tanah yang dikuasai langsung oleh negara seperti ruang bawah tanah dalam harus mendapat kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang yang diterbitkan oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang. Penerbitan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang oleh menteri harus dilihat sebagai penerbitan suatu keputusan tata usaha negara (KTUN). Menurut pada Hadjon et al, maka KTUN pemanfaatan ruang bawah tanah dalam untuk terowongan bawah tanah LRT Bali termasuk pada jenis keputusan yang memberikan suatu kedudukan sekaligus keputusan yang bersifat kebendaan.<sup>24</sup>

Keputusan yang memberikan suatu kedudukan dimaknai sebagai keputusan yang mengakibatkan beberapa peraturan yang saling terkait untuk dapat diperlakukan

---

<sup>23</sup> Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234).

<sup>24</sup> Philipus M. Hadjon, R. Sri Soemantri Martosoewignjo, Sjachran Basah, Bagir Manan, H.M. Laica Marzuki, J.B.J.M. ten Berge, P.J.J. van Buuren & F.A.M. Stroink, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia* (Gadjah Mada University Press 2015).[122 & 124].

bagi seseorang tertentu, baik itu orang alamiah maupun badan hukum.<sup>25</sup> Sementara keputusan kebendaan dimaknai sebagai dimungkinkannya peralihan atas keputusan tersebut kepada pemegang lain, dalam artian jika perusahaan yang mendapat konsesi untuk mengoperasikan LRT Bali diakuisisi oleh perusahaan lain atau kontrak pengoperasiannya sudah berakhir, maka hak atas konsesi tersebut dapat dialihkan kepada pihak lain oleh pejabat yang berwenang yang dalam hal ini adalah menteri di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang.<sup>26</sup>

Pasal 10 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menentukan adanya delapan asas-asas umum pemerintahan yang baik (AUPB), sementara Ayat (2) menentukan bahwa asas-asas umum lainnya di luar delapan AUPB tadi dapat diterapkan secara bersyarat yakni dijadikan dasar penilaian hakim yang tertuang dalam putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Dari delapan AUPB dalam Pasal 10 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tadi, ada empat asas yang harus sangat diperhatikan dalam penerbitan KTUN oleh menteri.<sup>27</sup> Keempat asas itu adalah kemanfaatan, ketidakberpihakan, kecermatan, dan kepentingan umum.

Dalam hal ada pihak yang masih tidak berkenan atas proyek terowongan bawah tanah tersebut setelah diterbitkannya KTUN oleh menteri, maka pihak tersebut dapat mengajukan gugatan atas penerbitan KTUN tersebut melalui peradilan tata usaha negara selama prosedurnya sesuai dengan syarat-syarat yang ditentukan oleh Pasal 48 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu selama ada wewenang atau peraturan perundang-undangan yang menentukan, maka upaya administratif harus dilalui terlebih dahulu untuk menyelesaikan sengketa dan pengadilan baru berwenang apabila seluruh upaya administratif yang bersangkutan telah digunakan.<sup>28</sup> Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tidak ditemukan adanya mekanisme upaya administratif sehingga pemohon yang merasa tidak berkenan atas proyek tersebut dapat langsung mengajukan gugatan melalui pengadilan tata

---

<sup>25</sup> *ibid.*[122].

<sup>26</sup> *ibid.*[124].

<sup>27</sup> Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601).

<sup>28</sup> *ibid.*[307-308].

usaha negara atas KTUN yang diterbitkan oleh menteri. Hal yang perlu diperhatikan oleh pemegang konsesi proyek adalah jika terdapat penggugat atas KTUN tersebut yang menggunakan Pasal 67 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 dan permohonannya dikabulkan oleh majelis hakim sehingga pelaksanaan pembangunan terowongan sebagai akibat dari terbitnya KTUN harus ditunda hingga terbitnya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, kecuali kriteria sesuai Ayat (4) huruf b yaitu proyek tidak dapat ditunda dan harus dilaksanakan untuk memenuhi pembangunan dalam rangka kepentingan umum terpenuhi.<sup>29</sup>

Terlepas dari adanya mekanisme untuk mengajukan gugatan ke pengadilan, dalam pandangan penulis akan jauh lebih mudah dan sederhana bagi pemegang hak atas tanah untuk mengajukan hak pemanfaatan ruang bawah tanah jika sumur bor yang dimilikinya memiliki kedalaman melebihi ketentuan yang diatur dalam rencana tata ruang atau Pasal 74 Ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Dengan demikian, titik persis sumur bor beserta kedalamannya akan diketahui. Ini juga akan mempermudah perancangan dan penyesuaian jalur lintasan terowongan agar dapat menghindari titik-titik sumur bor yang kedalamannya mencapai ruang bawah tanah dalam.

Hal lain yang perlu diperhatikan adalah dalam hal izin pembangunan terowongan sudah diterbitkan oleh pejabat yang berwenang tetapi terdapat objek ruang bawah tanah oleh pemegang hak atas tanah yang kedalamannya melebihi batas ruang bawah tanah dangkal, belum memiliki izin dari pejabat yang berwenang, dan dapat dibuktikan sudah ada sebelum terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, maka ada baiknya sengketa tersebut diselesaikan oleh majelis hakim di pengadilan agar putusannya dapat dijadikan preseden untuk kasus-kasus sejenis di kemudian hari. Di sinilah penulis menilai penggugat dapat menggunakan frasa “kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu” dan “dalam batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi” pada Pasal 4 Ayat (2) sebagai amunisi.<sup>30</sup>

---

<sup>29</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1986 Nomor 77, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3344).

<sup>30</sup> 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).

Diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2024 tentang Pengelolaan Sumber Daya Air sebagai peraturan pelaksana Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2019 j.o. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 juga perlu diperhatikan.<sup>31</sup> Pasal 115 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2024 menentukan bahwa terdapat tiga pejabat yang memiliki kewenangan memberikan persetujuan penggunaan sumber daya air pada air tanah—menteri yang menyelenggarakan pemerintahan di bidang energi dan sumber daya mineral pada wilayah sungai lintas provinsi, wilayah sungai lintas negara, dan wilayah sungai strategis nasional; gubernur pada wilayah sungai lintas kabupaten/kota; dan bupati/wali kota pada wilayah sungai dalam satu kabupaten/kota—dan persetujuan ketiganya bersifat kumulatif. Hal ini berbeda dari peraturan pelaksana yang berlaku sebelumnya yakni pada Pasal 16 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2014 di mana izin dari pejabat yang berwenang walau mencantumkan ketiga pejabat yang sama seperti pada Pasal 115 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2024 tetapi bersifat alternatif, bukan kumulatif atau pun kumulatif alternatif, sehingga pada Peraturan Daerah Kabupaten Badung Nomor 25 Tahun 2013 izin cukup diberikan dari bupati saja dan tidak memerlukan izin dari pejabat yang secara hierarkis lebih tinggi kedudukannya daripada bupati. Bagi pelaku usaha di sepanjang Jalan Kartika Plaza, hak penggunaan sumber daya air tersebut hanya berlaku selama tujuh tahun sesuai ketentuan Pasal 117 Ayat (2) dan masa berlaku hak tersebut dapat diperpanjang selama memenuhi ketentuan Pasal 118, 119, dan 120. Kini terdapat dua jenis hak yang harus dimiliki oleh para pelaku usaha di sepanjang Jalan Kartika Plaza yang memiliki sumur berkedalaman lebih dari 30 meter yang berada di tanah beralas haknya.

### **Pengaturan dalam Rencana Tata Ruang**

Secara normatif, tidak ada ketentuan yang mengharuskan pemegang hak atas ruang bawah tanah dalam, baik itu hak pengelolaan, hak guna bangunan maupun hak pakai sebagaimana dimaksud pada Pasal 77 Ayat (2) Peraturan Pemerintah

---

<sup>31</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2024 tentang Pengelolaan Sumber Daya Air (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 167, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6981).

Nomor 18 Tahun 2021, untuk mendapatkan persetujuan dari pemegang hak atas tanah atau ketentuan di mana pemegang hak atas tanah memiliki hak untuk menyetujui atau menolak pemanfaatan ruang bawah tanah dalam oleh pihak lain. Persetujuan dari pemegang hak atas tanah berupa akta autentik diperlukan apabila pemberian penggunaan pemanfaatan pada ruang atas tanah dan/atau ruang bawah tanah dangkal mengganggu kepentingan umum dan/atau kepentingan pemegang hak atas tanah sebagaimana masing-masing diatur dalam Pasal 78 Ayat (1) dan (2), dan Pasal 79 Ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, tapi tidak dengan ruang bawah tanah dalam.<sup>32</sup>

Terdapat mekanisme lain yang dapat digunakan apabila pemberian penggunaan pemanfaatan ruang bawah tanah dalam dinilai mengganggu kepentingan pemegang hak atas tanah, seperti pekerjaan terowongan bawah tanah yang dapat berbenturan dengan sumur bor pemegang hak atas tanah yang memiliki kedalaman melebihi 30 meter atau ditentukan lain oleh rencana tata ruang, yakni dengan ikut terlibat dalam penyusunan rencana tata ruang yang baru. Langkah ini bukanlah langkah hukum yang lazim, tetapi tren di Indonesia beberapa tahun terakhir menunjukkan bahwa langkah ini kerap digunakan apabila seorang subjek hukum berhadapan dengan aturan yang dianggap menghalangi perbuatan hukum yang dapat dilakukannya.

Pasal 74 Ayat (5) menegaskan bahwa ruang bawah tanah dalam adalah terpisah secara struktur dan/atau fungsi dari pemegang hak atas tanah permukaan dan dengan demikian ruang bawah tanah dangkal.<sup>33</sup> Namun demikian, Pasal 65 Ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang sebagaimana diubah oleh Pasal 17 Angka 31 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 j.o. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penerapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang menekankan bahwa penyelenggaraan penataan ruang dilakukan oleh pemerintah pusat dan pemerintah daerah dengan melibatkan

---

<sup>32</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630).

<sup>33</sup> *ibid.*

peran masyarakat setidaknya-tidaknya dalam proses penyusunan rencana tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.<sup>34</sup> Ayat (4) menjabarkan bahwa tata cara dan bentuk peran masyarakat selanjutnya akan diatur oleh peraturan pemerintah, tapi mengingat Ayat (3) sebagaimana diubah oleh Perppu Nomor 2 Tahun 2022 kini menentukan bahwa yang dimaksud dengan “masyarakat” pada Ayat (1) dan (2) adalah orang perseorangan dan pelaku usaha yang berubah makna dari Pasal 1 Angka 8 Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 2010 tentang Bentuk dan Tata Cara Peran Masyarakat dalam Penataan Ruang sebagaimana yang diamanatkan oleh Pasal 65 Ayat (3) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 sebelum direvisi Perppu Cipta Kerja j.o. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 yang menentukan bahwa masyarakat adalah “orang perseorangan, kelompok orang termasuk masyarakat hukum adat, korporasi, dan/atau pemangku kepentingan nonpemerintah lain dalam penataan ruang”.<sup>35</sup> Dapat disimpulkan bahwa dengan adanya perubahan melalui Perppu Nomor 2 Tahun 2022 bermakna akan ada peraturan pemerintah baru yang akan menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 2010 mengingat adanya perubahan definisi “masyarakat”.

Jika dikaitkan kembali dengan rencana pemanfaatan ruang bawah tanah dalam untuk pembangunan terowongan bawah tanah LRT Bali, manakala sebelum adanya Perppu Nomor 2 Tahun 2022 masyarakat desa adat dapat menjadi semacam perangkat *collective bargaining* dalam perencanaan, pemanfaatan, dan pengendalian rencana tata ruang dan bukan dalam memberikan persetujuan, peran “masyarakat” yang saat ini direduksi menjadi hanya orang perseorangan pemegang hak atas tanah dan pelaku usaha di sepanjang Jalan Kartika Plaza yang akan terdampak oleh pembangunan terowongan bawah tanah setelah adanya Perppu Nomor 2 Tahun 2022 j.o. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 adalah bukan untuk memberikan persetujuan melainkan berpartisipasi dalam proses penyusunan rencana tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian

---

<sup>34</sup> Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725).

<sup>35</sup> Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 238, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6841); dan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penerapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856).

pemanfaatan ruang seperti memberikan masukan secara perseorangan bahwa proyek pembangunan terowongan bawah tanah dapat bersinggungan dengan objek bawah tanah yang berada di tanah dengan alas hak mereka seperti sumur bor.<sup>36</sup> Di sisi lain, “pelaku usaha” dapat juga dimaknai untuk meliputi pemegang konsesi proyek LRT Bali selain para pelaku usaha di bidang pariwisata di sepanjang Jalan Kartika Plaza sehingga penyusunan atau revisi rencana tata ruang yang baru akan menjadi persaingan antara kepentingan pelaku usaha di atas tanah dan pemegang konsesi proyek LRT di bawah tanah. Sementara tata cara keterlibatan masyarakat dalam penyusunan rencana tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang masih menunggu peraturan pemerintah yang baru yang akan menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 2010.

Pemerintah selaku pihak penyusun rencana tata ruang harus menemukan keseimbangan di antara kepentingan-kepentingan tersebut dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan pada Pasal 14 dan 14A Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 sebagaimana diubah oleh Pasal 31 Angka 7 dan 8 Perppu Nomor 2 Tahun 2022 j.o. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023. Yang perlu dicermati di sini adalah apakah pemerintah pusat ataukah pemerintah kabupaten yang berwenang menyusun rencana tata ruang tersebut karena daerah tersebut dapat dijadikan kawasan strategis nasional akibat keberadaan terowongan bawah tanah tersebut nantinya.<sup>37</sup>

Hal lain yang perlu diperhatikan adalah keberadaan Pasal 17 Angka 31 Perppu Nomor 2 Tahun 2022 j.o. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 dikaitkan dengan frasa “belum diatur dalam rencana tata ruang” pada Pasal 74 Ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Ketentuan Cipta Kerja tersebut memungkinkan bagi

---

<sup>36</sup> Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 238, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6841); dan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penerapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856).

<sup>37</sup> Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 238, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6841); dan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penerapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856).

orang perseorangan maupun pelaku usaha di Jalan Kartika Plaza, dengan demikian pemegang hak atas tanah dan pemegang konsesi proyek, untuk terlibat menyesuaikan kedalaman ruang bawah tanah dangkal pada rencana tata ruang setempat untuk menjadi lebih dangkal daripada 30 meter atau sebaliknya.<sup>38</sup>

### **Pemberian Ganti Kerugian Bagi Pemegang Hak Atas Tanah**

Pasal 79 Ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 cukup gamblang menentukan bahwa pemegang hak atas tanah berhak menerima ganti rugi dalam bentuk uang atau dalam bentuk lain berdasarkan kesepakatan di antara para pihak. Kemudian Ayat (5) menentukan bahwa perhitungan nilainya dilakukan oleh penilai pertanahan.<sup>39</sup> Oleh karena ganti kerugian ini bukan karena adanya pengadaan tanah, maka dapat dikatakan ketentuan tersebut sebagai penegasan kembali Pasal 1365 *Burgerlijk Wetboek* tentang ganti kerugian akibat adanya perbuatan melawan hukum.

Apabila pemegang hak atas tanah permukaan merasa terganggu oleh pihak yang akan menggunakan dan memanfaatkan ruang bawah tanah, maka pemegang hak atas tanah permukaan harus diberikan ganti kerugian yang nominalnya akan dihitung oleh penilai pertanahan. Penggunaan frasa “ruang bawah tanah” tanpa “dangkal” atau “dalam” yang mengikutinya mengindikasikan bahwa pihak yang akan menggunakan dan memanfaatkan ruang bawah tanah dalam, dan tidak hanya pihak yang akan menggunakan dan memanfaatkan ruang bawah tanah dangkal, termasuklah pihak yang harus memberikan ganti rugi kepada pemegang hak atas tanah permukaan, baik itu dalam bentuk uang maupun dalam bentuk lain sesuai kesepakatan di antara para pihak. Hal ini menjadi menarik mengingat persetujuan pemanfaatan ruang bawah tanah dalam tidak diperlukan, baik dalam bentuk akta autentik, akta di bawah tangan atau dalam bentuk lain, tetapi ketentuan ini menunjukkan bahwa pemegang hak atas tanah tetap dapat terdampak oleh kegiatan pemanfaatan ruang bawah tanah dalam.

---

<sup>38</sup> *ibid.*

<sup>39</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630).

Tidak ada ketentuan bagaimana jika para pihak tidak mencapai kesepakatan. Namun dapat diasumsikan bahwa dalam hal demikian maka sengketa dapat dibawa ke pengadilan untuk diputus oleh majelis hakim.

### **Kesimpulan**

Pemegang hak atas tanah yang memiliki objek bawah tanah seperti sumur berkedalaman melebihi 30 meter harus memiliki hak dan perizinan yang sesuai menurut Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 dan Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2024, yakni hak pemanfaatan ruang bawah tanah dalam dan persetujuan penggunaan sumber daya air tanah dari pejabat-pejabat yang berwenang, agar objek tersebut mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Jika pemegang hak atas tanah tidak memenuhi unsur-unsur tersebut atas objek bawah tanahnya, maka objek bawah tanah tersebut dapat dikatakan ilegal dan pemegang konsesi proyek berhak menghancurkan objek tersebut jika berada pada wilayah hak pemanfaatan ruang bawah tanah dalamnya. Jika pemegang hak atas tanah telah memenuhi unsur-unsur tersebut dan tetap terdapat persinggungan hak pemanfaatan ruang bawah tanah, maka telah terjadi kelalaian dalam pemberian KTUN sehingga penyelesaiannya harus melibatkan pejabat yang berwenang.

Pemegang konsesi proyek tidak perlu mendapatkan persetujuan pemegang hak atas tanah berupa akta autentik selama pembangunan terowongan hanya berada di ruang bawah tanah dalam, tetapi menjadi wajib jika pembangunan dilakukan di ruang bawah tanah dangkal. Pemegang konsesi proyek tetap perlu memberikan ganti kerugian kepada pemegang hak atas tanah apabila pembangunan tersebut mengakibatkan gangguan kepada pemegang hak atas tanah, seperti terjadinya penurunan kualitas air sumur atau bahkan sumur menjadi tidak dapat dipakai sama sekali akibat pembangunan tersebut, sesuai ketentuan Pasal 79 Ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Hal lain yang perlu diperhatikan adalah pemegang hak atas tanah yang keberatan dengan pemberian KTUN untuk pembangunan terowongan bawah tanah dapat mengajukan gugatan terhadap pemegang hak ruang bawah tanah dalam ke Pengadilan Tata Usaha Negara atau mengubah ketentuan kedalaman ruang bawah tanah dangkal lewat keterlibatan mereka dalam penyusunan rencana tata ruang.

## Daftar Bacaan

### Buku

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya* (Djambatan 2003).

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Prenada Media 2009).

Philipus M. Hadjon, R. Sri Soemantri Martosoewignjo, Sjachran Basah, Bagir Manan, H.M. Laica Marzuki, J.B.J.M. ten Berge, P.J.J. van Buuren & F.A.M. Stroink, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia* (Gadjah Mada University Press 2015).

### Jurnal

Adni Bidari Putri, Muhammad Farda, Sigit Puji Santosa, Puspita Dirgahayani, Putu Alit Suthanaya, I Gusti Ayu Andani, Hansen Sutanto, Laily Rochmatul Charky & Nunuj Nurjanah, 'Study of Public Transportation Development in South Bali Districts: Potential Public Transport Mode' (2021) 4 *International Journal of Sustainable Transportation Technology* 15.

Insani Nashiroh, M. Sakundarno Adi & Lintang Dian Saraswati, 'Gambaran Karakteristik Sumur Warga di Wilayah Kerja Puskesmas Kedungmundu Kota Semarang' (2017) 5 *Jurnal Kesehatan Masyarakat* 49.

### Makalah

Gue See Sew & Muhinder Singh, 'Design and Construction of A LRT Tunnel in Kuala Lumpur, Malaysia', Seminar on Tunnelling, IEM, Kuala Lumpur (2000) 1.

'Tunnelling and Deep Excavation Works in Thailand Past, Present and Future', ITA-AITES World Tunnel Congress 2012 and 38<sup>th</sup> General Assembly, Bangkok (2012) 7.

### Website

Arrijal Rachman, 'Proyek LRT di Bali Mulai Dibangun 2024, Ini Rutenya' (CNBC Indonesia, 2023) <<https://www.cnbcindonesia.com/news/20230927121915-4-475953/proyek-lrt-di-bali-mulai-dibangun-2024-ini-rutenya>> dikunjungi pada tanggal 27 September 2023.

'Groundbreaking (sic) Proyek MRT Jakarta' (MRT Jakarta, n.d.) <<https://jakartamrt.co.id/id/prestasi/groundbreaking-proyek-mrt-jakarta>> dikunjungi pada tanggal 8 Maret 2024.

Muhammad Choirul Anwar, 'Wali Kota Airin Usul Jokowi 'Hadir' di Proyek MRT Tangsel' (CNBC Indonesia, 2020) <<https://www.cnbcindonesia.com/>

news/20200204153412-4-135156/wali-kota-airin-usul-jokowi-hadir-di-proyek-mrt-tangsel> dikunjungi pada tanggal 8 Maret 2024.

Park Chan-Su, '철도공단, 인도네시아 발리 경전철 타당성조사 용역 수주' (News1, 2023) <<https://www.news1.kr/articles/5202838>> dikunjungi pada tanggal 22 Oktober 2023.

'Release Berita tentang Pembangunan Lintas Rel Terpadu (LRT) di Bali' (Dinas Perhubungan Provinsi Bali, 2020) <<https://dishub.baliprov.go.id/release-berita-tentang-pembangunan-lintas-rel-terpadu-lrt-di-bali/>> dikunjungi pada tanggal 27 September 2023.

'Wacana Bali Punya LRT, Rutenya dari Bandara sampai Seminyak' (Kompas, 2023) <<https://money.kompas.com/read/2022/11/01/114714126/wacana-bali-punya-lrt-rutenya-dari-bandara-sampai-seminyak?page=all>> dikunjungi pada tanggal 27 September 2023.

### **Peraturan Perundang-undangan**

*Burgerlijk Wetboek voor Indonesië (Staatsblad Nomor 23 Tahun 1847)*

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).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1986 Nomor 77, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3344).

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725).

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601).

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856).

Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 238, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6841).

Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 2010 tentang Bentuk dan Tata Cara Peran Masyarakat dalam Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 118, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5160).

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630).

Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2024 tentang Pengelolaan Sumber Daya Air (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 167, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6981).

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

Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 4 Tahun 2019 tentang Desa Adat di Bali.

Peraturan Daerah Kabupaten Badung Nomor 25 Tahun 2013 tentang Pengelolaan Air Tanah.

**How to cite:** Bram Adimas Wasito, 'Kedudukan Pemegang Hak Atas Tanah dalam Pemanfaatan Ruang Bawah Tanah Proyek Lintas Raya Terpadu Bali' (2024) 7 *Notaire*.

**--This page is intentionally left blank--**