

ABSTRAK

Pemanfaatan ruang atas dan ruang bawah tanah dalam pembangunan infrastruktur publik seperti overpass dan underpass menimbulkan konsekuensi yuridis terhadap kedudukan dan ruang lingkup hak pemilik tanah. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implikasi hukum terhadap hak pemilik tanah akibat pemanfaatan ruang bawah tanah serta bentuk perlindungan hukum yang diberikan dalam praktik pembangunan underpass di Kota Medan, khususnya pada proyek Underpass Jalan HM Yamin. Sistem hukum agraria nasional melalui Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria menegaskan bahwa hak atas tanah meliputi tubuh bumi serta ruang di atas dan di bawahnya sekadar diperlukan untuk kepentingan penggunaan tanah tersebut, namun hak tersebut tidak bersifat absolut karena dibatasi oleh prinsip fungsi sosial tanah. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan metode studi kepustakaan melalui analisis peraturan perundang-undangan, doktrin, dan kebijakan tata ruang. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pemanfaatan ruang bawah tanah tidak menghapus hak kepemilikan di permukaan, tetapi menimbulkan pembatasan penggunaan tertentu seperti larangan pembangunan pondasi dalam atau struktur yang berpotensi mengganggu infrastruktur publik. Implikasi hukum yang timbul meliputi pembatasan hak vertikal, hak atas kompensasi apabila terjadi kerugian fisik maupun ekonomi, serta pentingnya kepastian hukum melalui perizinan, dokumentasi, dan pengawasan teknis yang transparan. Bentuk perlindungan hukum bagi pemilik tanah diwujudkan melalui pengakuan berkelanjutan atas hak permukaan tanah, pemberian ganti kerugian yang layak berdasarkan penilaian independen, partisipasi masyarakat dalam proses sosialisasi dan konsultasi publik, serta mekanisme keberatan melalui jalur administratif maupun peradilan. Namun demikian, pengaturan teknis mengenai batas kedalaman dan ruang vertikal yang dapat dimanfaatkan negara masih bersifat umum dan berpotensi menimbulkan multitafsir. Oleh karena itu, diperlukan penguatan regulasi yang lebih rinci mengenai pemanfaatan ruang tiga dimensi agar tercipta keseimbangan yang proporsional antara kepentingan umum dan hak konstitusional pemilik tanah. Penelitian ini menegaskan bahwa prinsip fungsi sosial tanah harus diterapkan secara adil, transparan, dan tidak berubah menjadi bentuk perampasan hak terselubung, sehingga pembangunan infrastruktur publik tetap berjalan tanpa mengabaikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemilik tanah.

Kata kunci: Hak Atas Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah

Abstract

The utilization of above-ground and underground spaces in public infrastructure development, such as overpasses and underpasses, generates juridical consequences regarding the position and scope of landowners' rights. This study aims to analyze the legal implications affecting landowners' rights arising from underground space utilization, as well as the forms of legal protection provided in the construction of underpasses in Medan City, particularly the HM Yamin Underpass project. The national agrarian legal system, through Article 4 paragraph (2) of the Basic Agrarian Law, affirms that land rights extend to the earth's surface and the space above and beneath it insofar as necessary for the use of the land concerned. However, such rights are not absolute, as they are limited by the principle of the social function of land. This research adopts a normative juridical approach using library research methods through the analysis of statutory regulations, legal doctrines, and spatial planning policies. The findings indicate that underground space utilization does not eliminate ownership rights over the land surface, but it may impose certain restrictions, such as limitations on deep foundation construction or structural developments that could interfere with public infrastructure. The resulting legal implications include restrictions on vertical land rights, the right to compensation in the event of physical or economic losses, and the importance of legal certainty through transparent licensing, documentation, and technical supervision mechanisms. Legal protection for landowners is manifested through the continued recognition of surface ownership rights, the provision of fair compensation based on independent appraisal, public participation through consultation and socialization processes, and access to administrative and judicial remedies. Nevertheless, technical regulations concerning depth limits and vertical boundaries that may be utilized by the state remain general in nature and potentially subject to multiple interpretations. Therefore, strengthening more detailed regulatory frameworks governing three-dimensional land use is necessary to achieve a proportional balance between public interest and the constitutional rights of landowners. This study emphasizes that the principle of the social function of land must be implemented fairly and transparently to prevent disguised expropriation, thereby ensuring that public infrastructure development proceeds without undermining legal certainty and the protection of landowners' rights.

Keywords: Land Rights, Above-Ground Space, Underground Space