

ABSTRAK

Pemanfaatan ruang bawah tanah dalam pembangunan kawasan terpadu, khususnya pada basement parkir, menimbulkan konsekuensi yuridis terhadap kedudukan hak atas tanah serta hubungan hukum antara pengembang, pemilik unit, dan pengguna fasilitas. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implikasi hukum terhadap penguasaan dan pemanfaatan ruang bawah tanah pada basement parkir di Podomoro City Deli Medan serta mengkaji bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pemilik dan pengguna unit dalam praktik pengelolaan kawasan tersebut. Pengaturan hak atas tanah dalam sistem hukum agraria Indonesia pada dasarnya memberikan kewenangan atas permukaan bumi beserta ruang di atas dan di bawahnya sepanjang diperlukan, namun tidak bersifat absolut karena dibatasi oleh kepentingan umum dan pengaturan tata ruang. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan konseptual melalui studi kepustakaan yang meliputi bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Analisis dilakukan terhadap ketentuan hukum yang mengatur hak atas tanah, pemanfaatan ruang bawah tanah, serta prinsip kepastian hukum dan tanggung jawab hukum dalam hubungan keperdataan antara para pihak dalam pengelolaan kawasan terpadu. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pemanfaatan basement parkir di Podomoro City Deli Medan belum memiliki pengaturan yang tegas mengenai status hukum dan batas penguasaan ruang bawah tanah, sehingga menimbulkan perbedaan penafsiran antara pengembang dan pengguna unit. Kondisi tersebut berdampak pada munculnya konflik dalam praktik berupa keterbatasan akses, perbedaan fungsi fasilitas, serta pengelolaan yang cenderung bersifat komersial. Implikasi hukum yang timbul mencakup potensi wanprestasi, perbuatan melawan hukum, serta ketidakpastian dalam pelaksanaan hak pengguna fasilitas parkir. Bentuk perlindungan hukum bagi pemilik dan pengguna unit diwujudkan melalui pengakuan hak akses terhadap fasilitas bersama, kewajiban pengembang untuk menyediakan sarana yang aman dan layak, serta tanggung jawab atas pengelolaan yang tidak merugikan pengguna. Namun, pengaturan mengenai pemanfaatan ruang bawah tanah dalam kawasan terpadu masih bersifat umum sehingga berpotensi menimbulkan multitafsir. Oleh karena itu, diperlukan penguatan regulasi dan kejelasan pengaturan mengenai status basement sebagai fasilitas bersama atau objek pengelolaan komersial agar tercipta kepastian hukum dan perlindungan yang seimbang bagi seluruh pihak.

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

ABSTRACT

The utilization of underground space in integrated area development, particularly basement parking facilities, gives rise to legal implications concerning the status of land rights and the legal relationship between developers, unit owners, and facility users. This study aims to analyze the legal implications of the control and utilization of underground space in the basement parking area of Podomoro City Deli Medan and to examine the forms of legal protection provided to unit owners and users in the practice of managing such integrated developments. Under Indonesia's agrarian legal system, land rights essentially include the surface of the earth along with the space above and below it insofar as it is necessary for land use purposes; however, such rights are not absolute as they are limited by public interest and spatial planning regulations. This research employs a normative juridical method with statutory and conceptual approaches through literature study, involving primary, secondary, and tertiary legal materials. The analysis focuses on legal provisions governing land rights, the utilization of underground space, as well as the principles of legal certainty and legal responsibility within civil legal relations among the parties involved in integrated area management. The findings indicate that the utilization of the basement parking area in Podomoro City Deli Medan lacks clear legal regulation regarding the legal status and boundaries of underground space control, resulting in different interpretations between developers and unit users. This condition leads to conflicts in practice, including limited access, functional ambiguity of facilities, and commercially oriented management practices. The legal implications include potential breach of contract, unlawful acts, and legal uncertainty in the exercise of users' parking facility rights. Legal protection for unit owners and users is manifested through the recognition of access rights to common facilities, the developer's obligation to provide safe and adequate infrastructure, and responsibility for management that does not harm users. However, regulations governing the utilization of underground space in integrated developments remain general in nature and may lead to interpretative ambiguity. Therefore, stronger regulatory frameworks and clearer legal provisions are required to define the status of basement parking as either a common facility or a commercial asset, in order to ensure legal certainty and balanced protection for all parties involved.

Keywords: *land rights, underground space, basement parking*