

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah menempati posisi yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena menjadi dasar bagi hampir seluruh aktivitas, mulai dari tempat tinggal, kegiatan ekonomi, hingga pembangunan infrastruktur. Seiring perkembangan zaman, kebutuhan terhadap tanah terus meningkat, sementara ketersediaannya tetap terbatas baik dari segi jumlah maupun kualitas. Kondisi ini memunculkan tekanan yang cukup besar terhadap pemanfaatan tanah, terutama di wilayah perkotaan yang mengalami pertumbuhan pesat. Tanah tidak lagi dipandang sekadar sebagai tempat berpijak, tetapi telah menjadi sumber daya strategis yang memiliki nilai ekonomi tinggi. Situasi ini mendorong terjadinya perubahan cara pandang masyarakat terhadap tanah, dari yang semula bersifat sosial menjadi semakin ekonomis, bahkan cenderung kompetitif nilai ruang semakin kapitalistik komodifikasi lahan.¹

Perubahan tersebut juga terlihat dari semakin kompleksnya hubungan antara manusia dengan tanah. Tanah kini tidak hanya digunakan untuk kebutuhan dasar, tetapi juga menjadi bagian dari investasi jangka panjang yang menjanjikan keuntungan. Aktivitas jual beli tanah semakin meningkat, bahkan sering kali diiringi dengan praktik spekulasi yang bertujuan memperoleh nilai lebih di masa depan. Di tengah kondisi ini, tanah menjadi objek yang diperebutkan oleh berbagai kepentingan, baik individu, badan usaha, maupun negara. Akibatnya, potensi konflik dalam penguasaan dan pemanfaatan tanah menjadi semakin terbuka, terutama ketika tidak ada keseimbangan antara kepentingan ekonomi dan kepentingan sosial yang seharusnya dijaga secara bersamaan.²

Di sisi lain, pemanfaatan tanah tidak dapat dilakukan secara bebas tanpa batas. Negara memiliki peran penting dalam mengatur bagaimana tanah digunakan agar tetap memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi masyarakat.

¹S. Anwar, dan T. Dyah 2014, "*Dasar-dasar Ilmu Tanah*", Universitas Terbuka, Jakarta, hal. 21.

²Urip Santoso, 2010, "*Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*", Kencana, Jakarta, hal. 65.

Pengaturan tersebut bertujuan untuk menjaga keseimbangan antara pemanfaatan dan kelestarian, sehingga tanah tidak dieksploitasi secara berlebihan. Ketentuan dalam Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menegaskan pentingnya perencanaan yang menyangkut persediaan, peruntukan, serta penggunaan bumi, air, dan ruang angkasa. Ketentuan ini menunjukkan bahwa pemanfaatan tanah harus dilakukan secara terarah dan terencana, bukan sekadar mengikuti kepentingan jangka pendek. Peran negara dalam hal ini menjadi kunci dalam memastikan bahwa tanah tetap dapat dimanfaatkan secara adil dan merata.³

Pengertian tanah sendiri dalam Undang-Undang Pokok Agraria merujuk pada permukaan bumi yang dapat diberikan hak kepada individu maupun badan hukum. Ketentuan ini menegaskan bahwa tanah sebagai objek hukum memiliki batasan tertentu yang berkaitan dengan hak penguasaan. Hak atas tanah kemudian menjadi dasar dalam menentukan siapa yang berwenang memanfaatkan tanah tersebut, termasuk dalam mendirikan bangunan atau melakukan kegiatan ekonomi lainnya. Dalam praktiknya, hak atas tanah tidak hanya mencakup permukaan, tetapi juga berkaitan dengan segala sesuatu yang berdiri di atasnya, seperti bangunan dan fasilitas lain yang melekat. Hal ini menimbulkan hubungan hukum yang erat antara tanah dan segala sesuatu yang dibangun di atasnya, sehingga setiap pemanfaatan harus memperhatikan aspek legalitas yang jelas.⁴

Seiring berkembangnya pembangunan modern, pemanfaatan tanah tidak lagi terbatas pada permukaan, tetapi juga mulai merambah ke ruang bawah tanah. Kondisi ini menambah kompleksitas dalam pengaturan hak atas tanah, terutama ketika ruang bawah tanah dimanfaatkan untuk kepentingan tertentu seperti pembangunan basement. Pemanfaatan yang semakin beragam ini menuntut adanya kejelasan mengenai batas penguasaan serta hubungan antara tanah dan ruang di bawahnya. Tanpa pengaturan yang jelas, potensi konflik akan semakin besar, terutama ketika kepentingan ekonomi lebih dominan dibandingkan kepentingan bersama. Oleh karena itu, pemahaman yang lebih mendalam mengenai hak atas

³Arba, 2022, "*Hukum Tata Ruang dan Tata Guna Tanah: Prinsip-Prinsip Hukum Perencanaan Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah*", Sinar Grafika, Jakarta, hal. 20.

⁴H. Mustofa dan Suratman, 2022, "*Penggunaan Hak Atas Tanah untuk Industri*", Bumi Aksara, Jakarta, hal. 81.

tanah dan pemanfaatannya menjadi sangat penting, agar setiap aktivitas yang berkaitan dengan tanah dapat berjalan secara tertib, adil, dan memberikan kepastian bagi semua pihak konflik meningkat tanpa regulasi dan pemahaman.⁵

Perkembangan pembangunan di kawasan perkotaan mendorong pemanfaatan ruang secara lebih intensif, tidak hanya pada permukaan tanah tetapi juga hingga ke bawah tanah. Keterbatasan lahan di pusat kota menjadikan ruang bawah tanah sebagai alternatif yang semakin banyak digunakan, terutama untuk mendukung kebutuhan fasilitas parkir. Basement parkir hadir sebagai solusi atas meningkatnya jumlah kendaraan, sekaligus menjadi bagian penting dalam desain bangunan modern yang terintegrasi. Namun, pemanfaatan ruang bawah tanah bukan sekadar persoalan teknis pembangunan, melainkan berkaitan erat dengan penguasaan hak atas tanah yang menjadi dasar utama dalam setiap kegiatan pembangunan. Kondisi ini menuntut adanya kejelasan mengenai bagaimana ruang bawah tanah dimanfaatkan tanpa menimbulkan persoalan di kemudian hari.⁶

Penggunaan ruang bawah tanah dalam bentuk basement parkir seringkali tidak berdiri sendiri, melainkan terhubung dengan berbagai kepentingan yang melibatkan banyak pihak. Pengembang, pemilik tanah, serta pengguna fasilitas memiliki hubungan yang saling berkaitan dalam pemanfaatan ruang tersebut. Dalam praktiknya, hubungan ini tidak selalu berjalan seimbang, terutama ketika pemanfaatan basement mulai bergeser dari fungsi penunjang menjadi bagian yang bernilai ekonomi tinggi. Pergeseran ini memunculkan persoalan mengenai batas penguasaan, penggunaan, serta tanggung jawab terhadap ruang bawah tanah yang digunakan. Ketika tidak ada kejelasan mengenai hal tersebut, potensi konflik menjadi semakin besar dan menimbulkan ketidakpastian hukum yang serius.⁷

Basement parkir yang baik tidak sekadar menyediakan ruang untuk menampung kendaraan, tetapi dirancang dengan memperhatikan keamanan,

⁵A. Sutedi, 2020, *"Implementasi Prinsip Kepentingan Umum di dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan"*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 27.

⁶M. A. Adnan, A. Sunarto, R. N. Siregar, dan A. Khair, 2025, *"Perlindungan Hukum dalam Pemanfaatan Ruang Vertikal: Ruang Atas dan Ruang Bawah Tanah"*, Amerta Media, Jawa Tengah, hal. 1-83.

⁷P. T. Juwono dan A. Subagiyo, 2017, *"Ruang Air dan Tata Ruang: Pendekatan Teknis Keairan dan Pembangunan Berkelanjutan dalam Penanganan Banjir Perkotaan"*, Universitas Brawijaya Press, Malang, hal. 19.

kenyamanan, dan kemudahan akses bagi pengguna. Tata letak parkir harus jelas agar kendaraan dapat keluar masuk tanpa hambatan, jalur sirkulasi tidak sempit, serta pencahayaan cukup sehingga area tidak terasa gelap dan membahayakan. Sistem ventilasi juga perlu diperhatikan agar sirkulasi udara tetap terjaga dan tidak menimbulkan rasa pengap. Ketika seluruh aspek tersebut terpenuhi, basement tidak hanya berfungsi sebagai tempat parkir, tetapi juga menjadi bagian dari fasilitas bangunan yang memberikan rasa aman dan nyaman bagi setiap orang yang menggunakannya serta meningkatkan kualitas layanan gedung.⁸

Permasalahan semakin kompleks ketika pemanfaatan ruang bawah tanah tidak diimbangi dengan perencanaan yang matang. Pembangunan basement parkir yang seharusnya memberikan kemudahan justru dapat menimbulkan ketidaknyamanan apabila tidak dirancang sesuai dengan kebutuhan pengguna. Ketersediaan lahan parkir yang tidak memadai, pengaturan sirkulasi kendaraan yang kurang optimal, serta kondisi fisik bangunan yang tidak mendukung menjadi faktor yang memicu munculnya keluhan dari masyarakat. Situasi ini menunjukkan bahwa pembangunan basement tidak hanya menuntut efisiensi ruang, tetapi juga harus memperhatikan aspek fungsional dan kenyamanan pengguna secara menyeluruh serta keberlanjutan bangunan jangka panjang.⁹

Kondisi tersebut dapat dilihat pada pemanfaatan basement parkir di kawasan Podomoro City Deli Medan yang merupakan bagian dari kawasan terpadu dengan aktivitas hunian dan komersial yang cukup tinggi. Basement parkir pada kawasan ini pada dasarnya dibangun sebagai fasilitas penunjang untuk menunjang kebutuhan parkir penghuni unit, pengunjung, serta aktivitas komersial di dalam kawasan. Namun dalam pelaksanaannya, pengelolaan dan pemanfaatan ruang tersebut menunjukkan adanya ketidakseimbangan antara fungsi pelayanan dan pengaturan operasional, terutama terkait kapasitas dan sistem penggunaan yang dirasakan belum sepenuhnya optimal oleh pengguna.

⁸R. A. Purnomo, D. Aviantoro, A. Santoso, dan I. P. Astuti, 2020, "*Digitalisasi Pengelolaan Retribusi Parkir di Tepi Jalan Umum*", Gracias Logis Kreatif, Ponorogo, hal. 10.

⁹A. Wibowo, 2025, "*Teknologi Konstruksi Bawah Tanah*", Yayasan Prima Agus Teknik, Jakarta, hal. 71.

Selain persoalan kapasitas, terdapat dinamika dalam pengelolaan yang berkaitan dengan pembagian penggunaan ruang parkir antara penghuni, pengunjung, dan sistem pengelolaan kawasan. Pada waktu tertentu, terutama saat aktivitas kawasan meningkat, terjadi penumpukan kendaraan yang menunjukkan bahwa sistem pengaturan belum berjalan secara maksimal. Kondisi ini tidak hanya berdampak pada kenyamanan, tetapi juga memperlihatkan adanya perbedaan persepsi mengenai status basement sebagai fasilitas bersama atau bagian dari pengelolaan yang bersifat terbatas serta menimbulkan potensi konflik.

Akses menuju basement parkir juga menjadi salah satu aspek yang menimbulkan perhatian dari pengguna kawasan. Jalur masuk yang memiliki tingkat kemiringan cukup tinggi serta sistem sirkulasi kendaraan yang padat pada jam tertentu menimbulkan rasa kurang aman bagi sebagian pengguna. Situasi tersebut menunjukkan bahwa aspek kenyamanan dan keamanan dalam pemanfaatan ruang bawah tanah belum sepenuhnya terpenuhi secara optimal. Kondisi ini memperlihatkan bahwa pengelolaan fasilitas tidak hanya menyangkut aspek teknis, tetapi juga berkaitan dengan perlindungan terhadap kepentingan pengguna serta kepastian hukum yang adil dan transparan.

Permasalahan yang muncul pada basement parkir tersebut tidak hanya berkaitan dengan aspek teknis, tetapi juga mengarah pada persoalan pengelolaan dan kejelasan status ruang bawah tanah dalam sistem hukum dan praktik pengelolaan kawasan. Perbedaan persepsi antara pengembang sebagai pengelola kawasan dengan pengguna unit terkait hak akses dan pemanfaatan fasilitas menimbulkan potensi ketidakpastian dalam hubungan hukum. Kondisi ini berkaitan erat dengan konsep kepastian hukum, yaitu keadaan ketika aturan hukum memberikan kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, serta mampu menjadi pedoman bagi para pihak dalam bertindak. Ketika pengaturan mengenai status dan pengelolaan basement tidak dirumuskan secara tegas, maka kepastian hukum bagi pengguna menjadi lemah dan membuka ruang terjadinya konflik.¹⁰

¹⁰P. Pinuji dan T. D. NR, “Penerapan Parking Lift Area di Simpang Lima Semarang dalam Upaya Pengimplementasian Smart City”, Volume 8, Proceeding Science and Engineering National Seminar, Nomor 1, 2023, hal. 344-348.