**A picture containing shape

Description automatically generated**

**PENGATURAN PERIZINAN PEMANFAATAN RUANG BAWAH TANAH UNTUK BANGUNAN GEDUNG DI SURABAYA**

**Nisabillah Safitri**

Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya

[Nisabillah1@gmail.com](mailto:Nisabillah.18073@mhs.unesa.ac.id)

**Mahendra Wardhana**

Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya

[mahendrawardhana@unesa.ac.id](mailto:mahendrawardhana@unesa.ac.id)

**ABSTRAK**

Meningkatnya kebutuhan akan tanah namun ketersediaan lahan yang terbatas untuk pembangunan seperti rumah ataupun bangunan gedung yang memungkinkan untuk memanfaatkan lahan tidak hanya secara 2 (dua) dimensi saja, tetapi juga secara 3 (tiga) dimensi yang artinya pembangunan tidak hanya pada permukaan tanah saja, namun juga pembangunan di dalam tanah. Pembangunan di dalam tanah disebut juga dengan ruang bawah tanah yaitu bagian permukaan bumi yang ada dibawah tidak hanya untuk pengambilan sumber daya alam saja tetapi juga untuk pembangunan. Pemanfaatan ruang bawah tanah harus memiliki izin yang mana izin tersebut merujuk pada peraturan berskala lokal. Pada saat ini tidak semua daerah memiliki peraturan mengenai ruang bawah tanah, seperti di Surabaya. yang belum memiliki peraturan mengenai pemanfaatan ruang bawah tanah. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan mengkaji peraturan perizinan penggunaan ruang bawah tanah untuk bangunan gedung di Surabaya. Jenis penelitian yang digunakan yaitu penelitian normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Bahan hukum yang digunakan yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan non hukum. Kemudian teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah preskripsi yang bertujuan untuk memberikan penilaian atau gambaran sesuai dengan hukum terhadap fakta atau peristiwa hukum dari hasil penelitian. Berdasarkan hasil penelitian, Pengaturan perizinan pemanfaatan ruang bawah tanah untuk bangunan gedung di Surabaya saat ini belum memiliki peraturan yang secara khusus membahas pemanfaatan ruang bawah tanah kemudian pada dasarnya perizinan mengenai pemanfaatan ruang bawah tanah di Surabaya harus mengikuti Izin Mendirikan Bangunan (IMB) pada bangunan gedung di atasnya yang mana harus terdapat gambar sampai ruang bawah tanah dan menimbulkan akibat hukum yang mana terdapat tiga sisi yaitu sisi bangunan, sisi terhadap pemilik, dan jika terdapat ketidaksesuaian antara IMB konstruksi.

**Kata Kunci** : Ruang Bawah Tanah, Bangunan Gedung, Izin

**ABSTRACT**

The increasing demand for land but limited availability of land for construction such as houses or buildings that possible to use land not only 2 (two) dimensions but also 3 (three) dimension, which means that development is development not only on the surface but also on the ground. Construction on the ground is also known as the basement, which is part of the surface of the earth below for not only the extracting of natural resources but also for the building. The use of basements should have a permit which the permit refers to the local regulations. Currently, not all region have regulations regarding the basements, such as in surabaya. Which had no regulations regarding the use of basements. The purpose of this research is to knowing and reviewing the ordinance of permit regulations for the use of the basement for buildings in surabaya. The type of research used is normative research using a constitutional and conceptual approach. The material used is primary law material, secondary and non-legal material. Then the analytical technique used in this study is a prescription which aims to provide an assessment or description in accordance with the law on facts or legal events from the result of the research. Based on the research, The arrangement of underground space for buildings in surabaya currently does not have a rule specifically discussing the use of basements in surabaya and then basically allows for building (IMB) on which there should be an image up to the basement and resulting ina legal effect which has three sides on the side of the building, And if there's a discrepancy between construction IMB.

**Kata Kunci :** Basement, Building, Permission

**PENDAHULUAN**

Pertumbuhan jumlah penduduk dan ekonomi yang terus menerus akan meningkat terkadang tidak diimbangi oleh ketersediaan alat pemenuhuhan kebutuhan hidup, salah satunya berkaitan dengan ketersedian lahan yang semakin terbatas. Adanya peningkatan kebutuhan akan tanah untuk pembangunan dapat meningkatkan tekanan pada sumber daya tanah di Indonesia. Ledakan penambahan jumlah penduduk di Indonesia tidak diimbangi oleh ketersediaan sumber daya, salah satunya lahan. Ketersediaan lahan sangatlah penting, karena lahan merupakan tempat manusia membangun rumah sebagai kebutuhan primernya. Tak hanya rumah, lahan juga dibangun menjadi properti-properti lain seperti ruko, mall, hotel, gedung perkantoran, dan lain-lain.

Perkembangan teknologi dalam pembangunan dapat menyebabkan adanya perubahan teknik dalam membangun, yang pada awalnya untuk mendirikan bangunan hanya menyentuh pada permukaan tanahnya saja kemudian bisa di ruang udara dan ruang bawah tanah. Kemudian banyaknya permintaan dan kebutuhan tanah yang mana bangunan ruang bawah tanah kini menjadi aspek penting untuk bangunan-bangunan yang besar yang terdapat di kota.

Aspek penyediaan tanah merupakan bentuk yang penting dalam mendukung pelaksanaan pembangunan, terutama yang terdapat dipusat perkotaan. Pembangunan yang terjadi di perkotaan akan dapat menimbulkan kondisi yang tidak seimbang dikarenakan tidak bertambahnya luas akan tanah tetapi kebutuhan akan tanah semakin meningkat. Kemudian dalam hal tersebut yang mana ketidakseimbangan antara ketersediaan dan kebutuhan pembangunan mampu melahirkan berbagai permasalahan baru pada penggunaan (Erlina 2018).

Diketahui bahwa penggunaan tanah diatur oleh hukum tanah nasional yang menyinggung terkait penggunaan dan penguasaan tanah untuk keperluan apapun dan oleh dengan berlandaskan pada hak atas tanah sejalan dengan status hukum tanah tersebut. Pada saat ini penggunaan hak atas tanah pada kawasan atau daerah perkotaan terbagi atas 3 hak yaitu antara lain hak pakai, milik dan penggunaan bangunan. Hak atas tanah yang dimaksud merupakan hak yang tergolong dalam kategori hak atas primer yaitu hak yang secara langsung diberikan oleh Negara. Selain hak primer, ada juga kategori hak sekunder yang mana merupakan hak seseorang atau pihak lain yang diperoleh dari pemberian pihak pemilik tanah yang mencakup antara lain hak pakai, sewa bangunan dan hak guna bangunan(Sibuea 2013).

Hubungan hukum pemegang hak atas tanah dengan ruang bawah tanah bisa dianalogikan seperti pintu keluar dan masuk di antara permukaan bumi yang berada di atas dengan ruang yang berada di bawah tanah. Sehingga jika adanya kesamaan kepemilikan hak atas tanah baik pada permukaan bumi diatas atau pada ruang yang ada dibawah permukaan tanah, maka tidak akan menimbulkan permasalahan dikarenakan alas hak yang ada di bawah permukaan tanah akan mengikuti induknya yaitu alas hak yang ada di atas permukaan bumi. Tetapi, jika adanya perbedaan kepemilikan antara ruang di bawah tanah dengan ruang di atas permukaan bumi maka dapat menimbulkan permasalahan baru(Sibuea 2013).

Definisi ruang pada Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang ialah sebagai tempat yang terdiri atas ruang darat, ruang dalam bumi, ruang udara, dan ruang laut yang digunakan untuk berbagai kegiatan dan kelangsungan untuk manusia dan makhluk hidup lainnya(Indonesia 2007) . Kemudian pengertian ruang bawah tanah yaitu lokasi yang berada di bagian bawah permukaan bumi atau disebut tubuh bumi dengan peruntukan dan penggunaannya tidak hanya untuk kepentingan memperoleh sumber daya alam yang terkandung di perut bumi namun juga diperuntukan pada kepentingan lainnya seperti pembangunan (Agustina, Nugraha, and Kenotariatan 2019).

Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria merupakan dasar hukum yang digunakan dalam pemanfaatan ruang atas dan bawah tanah(Indonesia 1960). Kemudian, pemanfaatan hak atas ruang perlu diperhatikan penataan ruang dengan mempertimbangkan pada keselarasan dan keserasian antara pemanfaatan tanah untuk pembangunan yaitu memperhatikan pelestarian fungsi lingkungan hidup, tentunya juga dengan mempertimbangkan penatagunaan tanah yang berasaskan serasi, seimbang, keterbukaan, keterpaduan, persamaan, selaras, keadilan dan perlindungan hukum, berdayaguna dan berhasil guna serta berkelanjutan. Pemanfaatan ruang atas tanah dan ruang bawah tanah juga perlu mempertimbangkan aspek ekonomi yang berkaitan dengan keterbatasan tanah dan penghematan biaya, serta memperhatikan aspek keamanan, keselamatan dan estetika maupun penggunaan ruang untuk kepentingan publik (Sakti 2016).

Pemanfaatan ruang bawah tanah pada NKRI sudah cukup banyak terkhusus tersebar pada beberapa kota besar misalnya Kota Jakarta, Bandung, serta Kota Surabaya. Pemanfaatan ruang bawah tanah biasa digunakan pada bangunan-bangunan gedung di perkotaan. Misalnya bangunan bawah tanah untuk restoran, stasiun, jalan kereta api serta usaha pertokoan. Selain itu juga terdapat pembangunan bangunan yang berlokasi di ruang bawah tanah dimana sebagian besar diperuntukan sebagai tempat tinggal maupun lahan parkir kendaraan *(basement)* dan digunakan pula untuk tempat penyimpanan barang (gudang).

Aktivitas ruang bawah tanah merupakan bangunan yang sangat rentan bahaya. Bahaya bisa muncul karena ruangan dibawah tanah yang selalu dipakai sebagai sarana penunjang bangunan. Sarana ini biasanya berbentuk ruang penyimpanan generator pengganti daya listrik, air *handling* unit, mesin penyejuk udara bangunan tinggi, tempat sampah, dan tempat parkir. Banyak diantaranya ruang bawah tanah dimanfaatkan pengelola bangunan untuk disewakan yang nantinya akan dijadikan tenant makanan atau baju. Penyewa tenant tidak memperhatikan tentang pengelolaan dan pemanfaatan ruang bawah tanah kurang diperhatikan karena tidak terlihat dari muka tanah. Seperti, keselamatan pengunjung dan pegawai pada saat lampu mati yang mengakibatkan ruangan kekurangan oksigen(Tobing, Sorta; Prasetyo, Rudy; Siahaan, M Marlina; Indrawan 2007).

Mencegah adanya dampak yang tidak diinginkan dengan cara pertimbangan melalui berbagai aspek dalam prosedur perizinan. Terdapat dampak dalam pengelolaan di daerah perkotaan yang harus dilakukan dengan baik, terintegrasi dan holistik. Salah satu pemanfaatan ruang yang berwujud secara fisik ialah bangunan gedung. Sehingga berdasarkan hal tersebut, acuan pembangunan bangunan gedung haruslah sesuai standar peraturan penataan ruang yang sejalan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penyelenggaraan pembangunan bangunan gedung haruslah tertib dengan setiap bangunan gedung wajib memenuhi segala persyaratan teknis dan administratif supaya menjamin adanya suatu kepastian dalam membangun bangunan gedung baru(Suningrat 2014).

Apabila sebuah gedung akan melakukan pemanfaatan ruang bawah tanah pada gedung tersebut maka ada perizinan yang perlu dilakukan terlebih dahulu. Izin yang dimaksud adalah Izin Pemanfaatan Ruang yang merupakan sarana untuk mengendalikan penggunaan ruang di bawah tanah yang harus dipenuhi oleh suatu badan usaha. Selain itu ada Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang perlu diurus ketika akan membangun sebuah bangunan yang berlokasi di ruang bawah bawah tanah. Dalam pemanfaatan di permukaan tanah harus sesuai dengan hak atas tanahnya. Begitu juga dengan pemanfaatan ruang bawah tanah yang juga menyesuaikan dengan hak atas tanah yang mengikuti hak kepemilikan permukaan tanah(Kurniati and Saepul Zamil 2018).

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung mengatur mengenai berbagai peraturan bangunan gedung yang didalamnya terdapat izin penggunaan ruang baik ruang di atas tanah maupun ruang di bawah tanah serta ruang pada air. Dalam Pasal 7 ayat (4) Undang-Undang ini yang menjelaskan jika “penggunaan ruang di atas dan/atau di bawah tanah dan/atau air untuk bangunan gedung harus memiliki izin penggunaan sesuai ketentuan yang berlaku.”(Indonesia 2002). Kemudian, izin yang disebutkan tersebut merujuk dalam perizinan yang diatur pada peraturan yang berskala lokal. Peraturan berskala lokal yang dimaksud yaitu dalam Undang-Undang Pasal 78 ayat (4) Tentang Penataan Ruang yang menjelaskan apabila penyusunan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota tertuang pada peraturan daerah. Terdapat persyaratan teknis pada pembangunan bangunan gedung yaitu persyaratan keandalan bangunan gedung dan persyaratan penataan bangunan. Persyaratan keandalan gedung yaitu persyaratan yang mempertimbangkan faktor kenyamanan, kesehatan, kemudahan, dan faktor keselamatan(Pangerang 2020).

Izin terkait pemanfaatan ruang bawah tanah harus diperoleh diawal oleh sebuah badan usaha apabila ingin melakukan perencanaan pemanfaatan ruang bawah tanah dengan tujuan untuk keperluan usaha. Pemberian perizinan pemanfaatan ruang bawah tanah dibutuhkan untuk mendapatkan hak pemanfaatan ruang bawah tanah. Selain itu, izin ini dibutuhkan untuk memperoleh luasan area dan batasan pada area tertentu yang dapat dimanfaatkan supaya pemanfaatan ruang di bawah permukaan tanah dapat terkendali. Biasanya, Pemerintah Daerah merupakan lembaga yang berwenang dalam pemberian izin pemanfaatan ruang bawah tanah. Kemudian, timbul permasalahan baru terkait dengan perizinan yang telah diperoleh dari berbagai aspek dan pihak yang terlibat dengan alasan masih minimnya pembahasan yang tertuang dan minimnya peraturan mengenai kewenangan atas pemberian perizinan pengelolaan dan penggunaan ruang bawah tanah (Azizah, Soetijono, and Indrayati 2018).

Pada saat ini tidak semua daerah memiliki peraturan mengenai ruang bawah tanah. Seperti di Surabaya, sekarang ini sudah banyak bangunan gedung di Surabaya yang memiliki *basement* contohnya Grand City, Pakuwon Mall, Rumah Sakit Umum Daerah (RSUD) dr. Soetomo, dan lain-lainnya. Adanya basement tersebut diantaranya untuk kepentingan komersial (*tenant* makanan, *tenant* pakaian dan *tenant* lainnya di mall) lahan parkir dan penyimpanan segala macam mesin untuk keperluan bangunan gedung. Contoh terbaru yaitu alun-alun Kota Surabaya yang mana bangunan tersebut di bangun di ruang bawah tanah.

Mengenai pemanfaatan ruang bawah tanah hingga izin penggunaannya yang tidak adanya peraturan mengenai hal tersebut mampu mengakibatkan siapapun dapat memanfaatkan tanpa memperoleh izin terlebih dahulu. Sehingga, faktor-faktor tertentu dalam pemanfaatan ruang bawah tanah seperti faktor keamanan, faktor teknis kurang diperhatikan. Seperti, adanya kebakaran di ruang *basement* di Gedung Oncology RSUD Dr. Soetomo yang digunakan oleh pihak proyek dan kontraktor yang tengah melakukan pembangunan di RSUD Dr. Soetomo, diduga penyebabnya adalah korsleting listrik(Frd 2020). Maka dari itu dapat diketahui bahwa pentingnya peraturan tentang ruang bawah tanah.

Kota Surabaya tidak memiliki peraturan mengenai ruang bawah tanah yang berbeda dengan Kota Jakarta, adanya Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 167 Tahun 2012 Tentang Ruang Bawah Tanah. Terdapat pada konsideran menimbang peraturan gubernur tersebut dikeluarkan berdasarkan peraturan daerah yang mana peraturan daerah tersebut perintah dari Pasal 78 ayat (4) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang. Adanya regulasi mengenai ruang bawah tanah tersebut akan membantu memperjelas kepastian hukum teruntuk para pemilik gedung pemegang hak terhadap tanah kepemilikannya.

Peraturan Gubernur berisikan tentang pemanfaatan di ruang bawah tanah dangkal dan dalam, kemudian terdapat berbagai macam kegiatan di ruang bawah tanah. Adapun penelitian terdahulu dengan judul “Kewenangan Pemberian Izin Penggunaan Ruang Bawah Tanah dalam Proyek Mass Rapid Transit Jakarta”, Jurnal Lentera Hukum oleh Triasitra Nur azizah, Iwan Rachmad Soetijono dan Rosita Indrayati, tahun 2018 yang membahas tentang mekanisme pemberian izin penggunaan ruang bawah tanah oleh PT. MRT Jakarta dan kesesuaian izin sejalan dengan peraturan perundang-undangan terkait. Kemudian terdapat juga judul “Aspek Yuridis Atas Pendirian Bangunan di Ruang Bawah Tanah”, jurnal Jurisprudentie oleh Erlina tahun 2018 yang membahas tentang perlunya redifinisi pada pengaturan hak atas tanah dan bagaimana pemanfaatan penggunaan ruang bawah tanah, kemudian ada juga yang berjudul “Penggunaan Ruang Bawah Tanah Dilema Antara Kebutuhan dan Pengaturan”, jurnal Diponegoro Law Review oleh Nur Adhim tahun 2019 yang membahas tentang kewenangan yuridis terhadap ruang bawah tanah.

Berdasarkan uraian diatas, maka peneliti merumuskan permasalahan bagaimana pengaturan perizinan penggunaan ruang bawah tanah untuk bangunan gedung di Kota Surabaya dan apa akibat hukum penggunaan ruang bawah tanah untuk bangunan gedung yang belum memiliki izin di Kota Surabaya. Penelitian ini bertujuan guna mengetahui serta mengkaji pengaturan perizinan penggunaan ruang bawah tanah untuk bangunan gedung di Kota Surabaya serta pengaruh hukum penggunaan ruang bawah tanah pada bangunan gedung yang belum memiliki izin di Kota Surabaya.

**METODE**

Penelitian yang dilakukan menggunakan jenis penelitian normatif. Isu hukum pada penelitian ini yaitu kekosongan hukum yang mana pada tidak adanya pengaturan mengenai perizinan pemanfaatan ruang bawah tanah pada bangunan gedung di Surabaya. Pendekatan penelitian dilakukan untuk memperoleh jawaban terhadap isu hukum yang dikemukakan dalam penelitian ini yang membutuhkan pendekatan guna memperoleh informasi dan data dari berbagai aspek sesuai karakteristik isu hukum yang ditonjolkan (Djulaeka and Rahayu 2019). Pendekatan penelitian ini menggunakan beberapa pendekatan yang terdiri atas pendekatan perundang-undangan *(statute approach)* serta pendekatan konseptual.

Pendekatan perundang-undangan akan menganalisis beberapa peraturan yang terkait seperti Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nomor 5 Tahun 2015 Tentang Izin Lokasi, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 02/PRT/M/2014 Tentang Pedoman Pemanfaatan Ruang di dalam Bumi, Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 167 Tahun 2012 Tentang ruang Bawah Tanah, Peraturan Walikota Surabaya Nomor 13 Tahun 2018 Tentang Pedoman Teknis Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan Berita Daerah Kota Surabaya Tahun 2018 Nomor 13, Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 12 Tahun 2014 Tentang Rencana Tata Ruang Kota Surabaya Tahun 2014-2034, Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2009 Tentang Bangunan Tambahan Lembaran Daerah Kota Surabaya Nomor 7, Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan Tambahan Lembaran Daerah Kota Surabaya Nomor 11.

Selanjutnya, pendekatan konseptual akan menganalisis berdasarkan teori-teori dan doktrin-doktrin dalam ilmu hukum. Adapun pengumpulan bahan hukum menggunakan teknik berupa metode kepustakaan data yang dipakai melalui pengumpulan bahan hukum berupa hukum primer, hukum sekunder ataupun bahan non hukum. Analisis bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah preskripsi. Analisis preskripsi bermaksud memberikan suatu argumentasi dari *output* atau keluaran penelitian yang telah dilaksanakan oleh peneliti. Pada argumentasi ini untuk mengungkapkan suatu penilaian ataupun gambaran sesuai dengan hukum yang mengacu berdasarkan fakta atau peristiwa hukum sesuai dengan kondisi dilapangan sebagai hasil dari penelitian ini.

**HASIL DAN PEMBAHASAN**

1. **PENGATURAN PERIZINAN PENGGUNAAN RUANG BAWAH TANAH UNTUK BANGUNAN GEDUNG di KOTA SURABAYA**

Aspek penyediaan tanah merupakan bentuk yang penting dalam mendukung pelaksanaan pembangunan, terutama yang terdapat dipusat perkotaan. Pembangunan yang terjadi di perkotaan akan dapat menimbulkan kondisi yang tidak seimbang dikarenakan tidak bertambahnya luas akan tanah tetapi kebutuhan akan tanah semakin meningkat(Erlina 2018). Kemudian banyaknya permintaan dan kebutuhan tanah tersebut yang mana bangunan ruang bawah tanah kini menjadi aspek penting untuk bangunan-bangunan yang besar yang terdapat di kota.

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Pasal 1 angka 14 Tentang Penataan Ruang memaparkan pengertian pemanfaatan ruang yaitu merupakan penyusunan serta pelaksanaan suatu program dengan pembiayaan yang sudah disusun dengan ouputnya mewujudkan struktur pola ruang yang telah selaras dengan rencana tata ruang(Indonesia 2007). Pengaturan pemanfaatan ruang yang berada dibawah permukaan bumi juga terdapat di Pasal 32 dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang. Terdapat pada penjelasan Pasal 32 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang yang mana menjelaskan mengenai pemanfaatan ruang secara vertikal, pelaksanaan program pemanfaatan ruang, serta pelaksana dalam pemanfaatan ruang.

Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 02/PRT/M/2014 Tentang Pedoman Pemanfaatan Ruang di Dalam Bumi memiliki pengertian yaitu “Ruang di Dalam Bumi adalah ruang yang berada di bawah permukaan tanah yang digunakan untuk berbagai kegiatan manusia.”(Indonesia 2014b) Kemudian terdapat pengertian tentang ruang bawah tanah yaitu area yang berlokasi didalam bumi tepatnya dalam lapisan bawah daratan yang peruntukkan dan penggunaannya untuk kepentingan lain contohnya seperti peruntukkan pembangunan. Yang mana pada bawah permukaan bumi tidak hanya diambil untuk kegiatan penggalian kekayaan alam yang ada di dalam perut bumi(Siahaan 2008).

Pengertian ruang memberikan pemahaman jika ruang tidak berupa ruang darat saja, tetapi mencakup ruang udara, laut, dan ruang yang berada pada lapisan bawah bumi. Kemudian dalam pemanfaatan atas tanah juga tidak terlepas pada status hak atas tanah yang melekat pada tanahnya. Sertipikat hak atas tanah merupakan pembuktian adanya hak atas tanah yang di dalamnya terdapat beberapa data baik secara fisik maupun secara yuridis yang sesuai substansi yang tertuang pada buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan(Kurniati and Saepul Zamil 2018).

Kebanyakan pemanfaatan ruang bawah tanah digunakan di sebuah bangunan gedung. Bangunan gedung memiliki beberapa fungsi yang terdapat pada Pasal 5 antara lain fungsi hunian, , usaha, keagamaan, sosial dan budaya, serta fungsi khusus. Salah satu fungsi bangunan gedung tersebut yaitu fungsi usaha yang mana bangunan gedung tersebut akan digunakan sebagai aktifitas komersial yaitu aktifitas sewa ataupun aktifitas jual beli. Bangunan gedung untuk aktifitas komersil tersebut untuk ditujukan sebagai keperluan berbisnis sehingga salah satu faktor yang menjadi peranan penting yaitu lokasi yang strategis agar bangunan tersebut menjadi sukses di masyarakat(Haq 2018).

Kemudian dalam fungsi bangunan gedung untuk penggunaan ruang bawah tanah yang mana Dalam Pasal 7 ayat (4) yang menjelaskan bahwa mengenai instansi yang berwenang dalam pemberian izin pemanfaatan ruang yang di atas atau di bawahnya serta bertanggung jawab mengenai penyelenggaraan sarana atau fasilitas dalam bangunan gedung yang akan di bangunan di atas atau di bawahnya.

Peraturan tentang bangunan gedung tersebut menjabarkan secara gamblang apabila pada suatu pembangunan bangunan gedung bisa dimanfaatkan atau digunakan menjadi fasilitas dan/atau kepentingan umum dengan syarat pelaksanaan teknis dan fungsi pembangunannya harus sesuai dengan peraturan atau ketentuan dibawah maupun diatas tanah(Agustina et al. 2019). Dalam bangunan gedung di atas tanah ataupun di bawah tanah wajib melakukan pemenuhan persyaratan yang sifatnya komulatif seperti mencakup hak atas tanah dan aspek perizinannya. Hak atas atanah yang menyangkut atas berbagai hak, subjek, luasan, serta batas tanah harus diperhatikan dan dipastikan terlebih dahulu dalam sebuah bangunan gedung. Sedangkan untuk bangunan yang didirikan pada ruang bawah tanah harus terdapat suatu persyaratan perizinan dalam pembangunan yang sama dengan pembangunan gedung di atas tanah, dimana secara hukum yaitu memberi kewenangan untuk mendirikan, menggunakan dan memiliki ruang bawah tanah. Dalam hal ini terdapat dalam Pasal 11 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksana Undan-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan gedung yang menjelaskan bahwa dalam mendirikan suatu bangunan gedung harus memiliki status kepemilikan tanah yang jelas(Putri 2013).

Terdapat juga persyaratan kemudahan pembangunan untuk gedung yang tertera dalam Pasal 29 Undang-Undang Tentang Bangunan Gedung dan dalam Pasal 29 yang menjelaskan tentang persyaratan kemudahan pada bangunan gedung secara vertikal hingga ke ruang bawah tanah, yang mana untuk menuju ruang bawah tanah diperlukan akses berupa jalan yang merupakan standar teknis yang telah diatur (Agustina et al. 2019).

Pemanfaatan ruang bawah tanah dalam hal perizinan yang mana dalam hal ini termuat juga pada Pasal 13 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 02/PRT/M/2014 tentang Pedoman Pemanfaatan Ruang Di Dalam Bumi yang disebutkan bahwa dalam pemanfaatan ruang dalam bumi perlu memperoleh rekomendasi teknis dan izin yang diberikan oleh instansi yang berwenang dalam hal ini sesuai dengan ketentuan peraturan dalam perundang-undangan baik pemanfaatannya untuk kepentingan privat maupun untuk kepentingan publik.

Pasal 103 ayat (3) Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 12 Tahun 2014 Tentang Rencana Tata Ruang Kota Surabaya Tahun 2014-2034 menyebutkan bahwa suatu izin pemanfaatan ruang harus sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dan jika terdapat ketidaksesuaian dalam izin pemanfaatan ruang namun melalui prosedur yang benar maka kepala daerah dapat membatalkannya, serta jika adanya ketidaksesuaian izin pemanfaatan ruang dikarenakan adanya perubahan rencana tata ruang wilayah kepala daerah dapat membatalkannya dengan cara memberi ganti kerugian (Indonesia 2014).

Terkait perizinan di Kota Surabaya dalam Pasal 7 ayat (1) sampai (6) Peraturan Walikota Surabaya Nomor 13 Tahun 2018 Tentang Pedoman Teknis Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan yang mana didalamnya memuat tentang walikota berwenang dalam menerbitkan IMB dan terdapat jenis-jenis pelayanan IMB(Indonesia 2018). Kemudian, dapat diketahui bahwa kurangnya penjelasan mengenai izin pemanfaatan ruang bawah tanah untuk bangunan gedung di Surabaya yang mana dalam Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 12 Tahun 2014 Tentang Rencana Tata Ruang Kota Surabaya Tahun 2014-2034 menjelaskan mengenai izin pemanfaatan ruang saja.

Mengenai pemanfaatan ruang yang berada di bawah tanah hingga izin penggunaannya yang tidak ada peraturan mengenai hal tersebut yang mengakibatkan siapapun dapat memanfaatkan tanpa memperoleh izin terlebih dahulu. Sehingga faktor-faktor tertentu dalam pemanfaatan ruang bawah tanah seperti faktor keamanan, faktor teknis kurang diperhatikan. Seperti, adanya kebakaran di ruang *basement* di Gedung *Oncology* RSUD Dr. Soetomo yang digunakan oleh pihak proyek dan kontraktor yang tengah melakukan pembangunan di RSUD Dr. Soetomo, diduga penyebabnya adalah korsleting listrik(Frd 2020). Maka dari itu dapat diketahui bahwa pentingnya peraturan tentang ruang bawah tanah. Yang mana dalam Pasal 6 Peraturan Walikota Surabaya Nomor 13 Tahun 2018 Tentang Pedoman Teknis Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan yang menjelaskan terkait klasifikasi gedung berdasarkan tingkat resiko kebakaran.

Pemanfaatan ruang bawah tanah diizinkan di Kota Surabaya terutama jika mendirikan sebuah bangunan bawah tanah pada sebuah bangunan khususnya gedung dengan fungsi sebagai pondasi bangunan gedung di atasnya dan juga sebagai *basemant* atau gudang penyimpanan barang. Pemanfaatan ruang tersebut diizinkan dengan ketentuan adanya pemungutan retribusi IMB sebagai izin untuk mendirikan suatu bangunan(Kurniati and Saepul Zamil 2018).Mengenai retribusi IMB tersebut terdapat dalam Pasal 2 Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan yang mana untuk retribusi IMB dipungut pembayaran atas pemberian IMB, dan dalam Pasal 4 yang mana disebutkan bahwa subjek retrebusi yaitu orang pribadi atau suatu badan hukum.

Adapun retribusi untuk bangunan gedung pada ruang bawah tanah yang terdapat dalam Pasal 7 ayat (6) Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan yang menyebutkan bahwa sarana dan prasarana terdapat indeks pengali tambahan 1,30 pada bangunan gedung di ruang bawah tanah dan diatas/bawah air untuk mendapatkan indeks terintegrasi(Indonesia 2012a).

Jadi, akan diizinkannya pemanfaatan ruang bawah tanah pada sebuah bangunan gedung di Kota Surabaya dengan hak yang telah rekat pada tanah tersebut yang dimanfaatkan pada kegiatan pembangunan dan memperhatikan perizinan yang ada. Ruang bawah tanah dikatakan sah menurut peraturan perundang-undangan apabila ruang bawah tanah tersebut pada bangunan gedung telah memiliki IMB dengan pembangunan bangunannya sejalan dengan ketentuan yang telah diatur pada IMB yang dikeluarkan oleh pihak yang memiliki kewenangan.

Pemanfaatan ruang bawah tanah pada bangunan gedung harus memiliki izin yang tercantum pada Pasal 7 ayat (4) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung. Mengambil contoh pemanfaatan ruang bawah tanah untuk bangunan gedung pada kawasan kota-kota besar seperti kota Surabaya yang digunakan sebagai lahan parkir (*basement*), usaha pertokoan, area publik maupun penyimpanan barang. Dalam hal pemanfaatan ruang untuk bangunan gedung yang ada di Surabaya tersebut tidak memiliki peraturan tentang ruang bawah tanah secara lengkap, berbeda dengan Jakarta yang mana terdapat Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 167 Tahun 2012 Tentang Ruang Bawah Tanah.

Dilihat dari penjelasan di atas mengenai pemanfaatan bawah tanah suatu gedung mengenai perizinan pemanfaatan ruang masih menimbulkan ketidakjelasan hukum dalam peraturan di Surabaya sehingga penemuan hukum baru perlu ditemukan. Dalam hal ini konstruksi hukum atau penemuan hukum dapat terjadi jika dalam perundang-undangan masih belum ada peraturan yang jelas dan detail agar bisa direalisasikan dalam keadaan atau kejadian yang sama sekali belum ada aturan hukumnya dalam menangani permasalahan hukum di masyarakat. Maksud dari hal tersebut yaitu adanya kekosongan hukum yang akan menimbulkan suatu permasalahan di waktu yang akan datang, padahal nyatanya penemuan dan konstruksi hukum ini sangat diperlukan dalam menangani kekosongan hukum untuk mengatasi berbagai permasalahan di masa depan.

Kekosongan peraturan dalam perundang-undangan dapat diisi dengan konstruksi hukum yang berlandaskan pada asas dan sendi hukum. Cara yang dapat dilakukan dengan konstruksi hukum yaitu :

1. *Argumentum per analogi* merupakan penerapan ketentuan hukum bagi keadaan dasar atau setara dengan kondisi eksplisit dengan perwujudan dengan model lain yang diatur dengan ketentuan hukum tersebut.
2. Penghalusan hukum merupakan menerapkan atau tidak suatu hukum lain berdasarkan adanya ketentuan hukum yang telah tertulis atau memperlakukan hukum sebagai media yang digunakan supaya pihak manapun tidak ada yang disalahkan.
3. *Argumentum a contrario* merupakan ungkapan pengingkaran pada berbagai hal yang menjadi kebalikannya (Juanda 2016).

Penelitian ini menggunakan konstruksi argumentum per analogian.

Dalam hal perizinan untuk pengendalian pemanfaatan ruang bawah tanah dalam Pasal 7 Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 167 Tahun 2012 Tentang Ruang Bawah Tanah. Ketentuan dalam Pasal tersebut dijelaskan bahwa terdapat suatu izin sebelum memanfaatkan ruang bawah tanah mulai dari perizinan yang berasal dari Pemerintah Daerah hingga kewajiban pemegang izin pemanfaatan ruang bawah tanah.

Kemudian, dalam Pasal 14 ayat (1) dan (2) Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 167 Tahun 2012 Tentang Ruang Bawah Tanah yang menjelaskan tentang pelanggaran dan sanksi administratif mengenai kegiatan ruang bawah tanah yang belum memiliki izin dari gubernur serta yang menyimpang dari izin(Indonesia 2012). Ketentuan tersebut mengenai sanksi administrasi bagi siapapun yang melakukan pelanggaran baik setiap individu maupun badan usaha atas segala kegiatan di ruang bawah tanah yang belum memilki perizinan. Bahwa, dalam konteks perizinan pemanfaatan ruang bawah tanah sangat penting, mengingat adanya sanksi jika tidak ada izinnya.

Jadi, sudah dijelaskan mengenai Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 167 Tahun 2012 Tentang Ruang Bawah Tanah yang seharusnya di Kota Surabaya terdapat Peraturan Daerah khusus yang mengatur terkait pemanfaatan ruang bawah tanah serta juga harus memuat pasal mengenai izin pemanfaatan ruang seperti yang ada di Peraturan Gubernur Jakarta. Selain dalam hal peraturan tentang ruang bawah tanah tersebut, memiliki potensi untuk untuk mendapatkan pendapatan bagi Pemerintah Daerah.

1. **AKIBAT HUKUM PENGGUNAAN RUANG BAWAH TANAH UNTUK BANGUNAN GEDUNG YANG BELUM MEMILIKI IZIN DI KOTA SURABAYA**

Berdasarkan pada rumusan masalah pertama yang mana pengaturan perizinan pemanfaatan ruang bawah tanah untuk bangunan gedung di Kota Surabaya belum memiliki pengaturan yang mengatur tentang ruang bawah tanah di Kota Surabaya, namun terdapat suatu retribusi Izin Mendirikan Bangunan untuk membangun ruang bawah tanah tersebut. Kemudian, belum adanya pengaturan tersebut akan memiliki akibat hukum.

Akibat hukum yang merupakan suatu tindakan hukum yang mempunyai akibat dan menimbulkan peristiwa hukum. Kemudian untuk Tindakan hukum yang mana untuk memperoleh suatu akibat hukum memerlukan adanya tindakan hukum yang di atur oleh hukum. Akibat hukum akan menimbulkan perbuatan dan tingkah laku subyek hukum seperti manusia dan badan hukum, karena subyek hukum tersebut memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan akibat itu dikehendaki oleh yang bertindak(AZ and Yahyanto 2014). Contohnya yaitu mendirikan bangunan yang ada di bawah tanah oleh individu.

Subyek hukum oleh individu yang melakukan perbuatan hukum dengan memanfaatkan ruang di dalam bumi untuk bangunan gedung yang dapat menimbulkan hak dan kewajiban sebagai individu. Dalam hal ini individu dengan memiliki bukti kepemilikan yaitu sertipikat hak milik berhak untuk menggunakan serta memanfaatkan tanah yang dimilikinya. yang terdapat dalam Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Kemudian, terdapat kewajiban bagi setiap individu sebagai pemegang hak atas tanah yang harus diperhatikan yaitu wajib melakukan pemeliharaan pertanahan dan melakukan pencegahan terjadinya kerusakan tanah serta penggunaan dan pemanfaatan tanah harus dilakukan sejalan dengan ketentuan pada Rencana Tata Ruang Wilayah.

Kegiatan untuk mendirikan bangunan gedung harus mengikuti persyaratan agar dapat memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Setiap individu dalam mendirikan bangunan perlu melaksanakan pmenuhan segala syarat yang sudah dituliskan dalam peraturan terkait. Persyaratan untuk memperoleh IMB di Surabaya terdapat dalam Pasal 8 Peraturan Walikota Nomor 13 Tahun 2018 Tentang Pedoman Teknis Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan. Kemudian, segala persyaratan mendirikan gedung harus dapat dipenuhi untuk mendapatkan IMB yang mana harus disertakan bukti status kepemilikan hak atas tanahnya.

Kemudian, kepemilikan gedung pada permukaan tanah bagian atas dan yang terdapat diruang bawah tanah merupakan individu dengan pemegang hak milik atas tanah yang sama. Meskipun di Indonesia menganut sistem asas pemisahan horizontal yang mana pengertiannya apa yang terkandung di bawahnya dan di atas permukaan tanah merupakan bentuk yang terpisah dan bukan satu kesatuan(Putri 2013). Tetapi kepemilikan hak milik tersebut antara bangunan yang ada di atas tanah dan ruang bawah tanah tidak selalu terpisah. Individu yang menjadi pemegang hak milik atas tanah yang dimilikinya mempunyai hak dalam menggunakan tanah tersebut, salah satunya yaitu dengan mendirikan sebuah bangunan yang berlokasi di area/ruang bawah permukaan bumi/bawah tanah selama tanah yang dimiliki individu tersebut masih dilekati hak milik tanah tersebut(Kurniati and Saepul Zamil 2018).

Dalam hal ini dalam mendirikan bangunan gedung di ruang bawah tanah belum memiliki izin yang sesuai dengan peraturan yang ada di **Kota Surabaya** karena Kota Surabaya belum menyediakan peraturan yang membahas pemanfaatan ruang bawah tanah pada suatu bangunan gedung. Sebelum adanya pengaturan tentang pemanfaatan ruang bawah tanah, pada bagian sisi bangunan yang ada di ruang bawah tanah dalam suatu bangunan gedung yang sudah dibangun perizinannya tidak akan diberi denda karena harus sesuai dengan retribusi pada umumnya. Karena dalam pemisahan bangunan tersebut berdiri setelah pengaturan perizinan ada. Serta, jika sudah ada pengaturan tentang pemanfaatan ruang bawah tanah yang mana bangunan tersebut masih tidak memiliki perizinan maka bangunan tersebut tidak dapat beroperasional dan tidak sah secara hukum jika terus digunakan dalam proses komersial.

Kemudian terhadap pemilik bangunan jika akan ada Peraturan Daerah yang mengatur tentang pemanfaatan ruang bawah tanah yang mana sebelum adanya Peraturan Daerah tersebut terdapat bangunan gedung ruang bawah tanah yang sudah terbangun maka diwajibkan untuk mengurus izin agar mendapat kepastian hukumnya agar bangunan ruang bawah tanah tersebut dapat beroperasional.

Apabila pada suatu pembangunan ditemukan ketidaksesuaian dengan gambar yang diajukan dalam IMB maka akan menimbulkan sanksi yang mana dapat berupa peringatan tertulis dengan jangka waktu yang ditentukan, kemudian jika tidak mematuhi akan dikenakan sanksi lain yaitu berupa pemberhentian sementara pembangunan atau pembekuan IMB, tetapi jika tidak memenuhi keputusan pengenaan sanksi tersebut maka dapat dikenakan sanksi lain lagi yaitu pembongkaran bangunan yang mana dalam hal ini juga dikenakan denda administratif. Jika pemilik bangunan tidak membayarkan denda tersebut sesuai dengan waktu yang sudah diberikan, maka terdapat sanksi berupa pencabutan IMB. Dalam hal menggunakan tanah, khususnya untuk ruang bawah tanah banyak hal yang perlu diberikan perhatian khusus yang mana kewajiban bagi tiap individu ataupun badan hukum, dari penataan ruang, hak milik atas tanahnya, perizinan, serta persyaratan dalam mendirikan bangunan gedung(Kurniati and Saepul Zamil 2018).

Dalam penjelasan diatas, maka perlu adanya peraturan secara khusus mengenai pemanfaatan ruang bawah tanah pada suatu bangunan gedung di Kota Surabaya yang mana isinya mengatur mengenai penjelasan tentang pemanfaatan, perizinan, serta aspek ruang bawah tanah pada bangunan gedung yang berkaitan dengan penataan ruang sehingga dapat menjamin terwujudnya kepastian hukum yang kuat. Kemudian, Pengawasan dari pemerintah daerah perlu dilakukan dalam pemanfaatan dan perizinan ruang bawah tanah yang ada di Surabaya yang didukung dengan adanya kesadaran masyarakat agar bisa mengurangi adanya penyalahgunaan dan pelanggaran atas perizinan yang telah dikeluarkan, sehingga dalam pemanfaatannya, ruang bawah tanah dapat digunakan secara maksimal.

Dalam hal ini, peraturan mengenai pemanfaatan ruang bawah tanah juga harus memuat untuk sisi bangunan, pemilik bangunan dan ketidaksesuaian IMB dengan konstruksi bangunan. Dalam sisi bangunan pemanfaatan ruang bawah tanah yang mana dalam perizinannya tidak akan diberi denda karena harus sesuai dengan retrebusi pada umumnya. Kemudian terhadap pemilik bangunan jika terdapat bangunan gedung ruang bawah tanah yang sudah terbangun maka diwajibkan untuk mengurus izin serta jika terdapat ketidaksesuaian antara IMB dan konstruksi akan mendapatkan sanksi.

**PENUTUP**

**Simpulan**

Berdasarkan dari uraian hasil pembahasan penelitian pada **pembahasan** sebelumnya, maka **peneliti** mampu menyimpulkan bahwa :

1. Pengaturan perizinan pemanfaatan ruang bawah tanah untuk bangunan gedung di Kota Surabaya di masa sekarang masih belum menyediakan peraturan yang secara khusus membahas mengenai pemanfaatan ruang bawah tanah tersebut. Kemudian pada dasarnya perizinan mengenai pemanfaatan ruang bawah tanah di Kota Surabaya pada bangunan gedung di atasnya harus mengikuti Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang mana harus terdapat peruntukkan ruang bawah tanah atau jika perizinan ruang bawah tanah dalam gambar di IMB harus sampai ruang bawah tanah, maka dapat dikatakan sah apabila memiliki IMB gedung tersebut.
2. Pemanfaatan ruang bawah tanah pada bangunan gedung di Surabaya memunculkan akibat hukum yang mana terdapat tiga sisi, yang pertama yaitu dari sisi bangunan, pemanfaatan ruang bawah tanah yang mana dalam perizinannya tidak akan diberi denda karena harus sesuai dengan retrebusi pada umumnya. Kemudian, yang kedua terhadap pemilik bangunan, jika terdapat bangunan gedung ruang bawah tanah yang sudah terbangun maka diwajibkan untuk mengurus izin. Kemudian yang ketiga, jika terdapat ketidaksesuaian antara IMB konstruksi akan mendapatkan sanksi.

**Saran**

1. Bagi Walikota dan DPRD Kota Surabaya, diharapkan mengenai pemanfaatan ruang bawah tanah baiknya perlu menerbitkan peraturan daerah di Kota Surabaya yang didalamnya membahas seputar ruang bawah tanah secara spesifik juga dengan perizinan pemanfaatannya agar pemanfaatan di ruang tersebut di Surabaya mendapat kepastian hukum.
2. Bagi pemilik bangunan gedung ruang bawah tanah di Surabaya agar lebih melihat lagi mengenai peraturan dan syarat-syarat dalam membangun bangunan gedung di ruang bawah tanah, serta harus sesuai dengan IMB, jika IMB tidak ada ruang bawah tanah maka tidak bisa membangun di ruang bawah tanah. Kemudian jika sudah ada peraturan mengenai perizinan pemanfaatan ruang bawah tanah, harus langsung mengurus perizinannya.

**DAFTAR PUSTAKA**

Agustina, Dwi Wahyu, Fajar Nugraha, and Magister Kenotariatan. 2019. “Licensi Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International 111 Pemanfaatan Ruang Bawah Tanah Pada Bangunan Gedung Untuk Kepentingan Komersil.” *Jurnal Ilmu Hukum* 8(2).

AZ, Santoso Lukman, and Yahyanto. 2014. *PENGANTAR ILMU HUKUM*.

Azizah, Triasita Nur, Iwan Rachmad Soetijono, and Rosita Indrayati. 2018. “Kewenangan Pemberian Izin Penggunaan Ruang Bawah Tanah Dalam Proyek Mass Rapid Transit Jakarta.” *Lentera Hukum* 5(2):290. doi: 10.19184/ejlh.v5i2.6534.

Djulaeka, and Devi Rahayu. 2019. *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*. Surabaya: Scopindo Media Pustaka.

Erlina. 2018. *Aspek Yuridis Atas Pendirian Bangunan Di Ruang Bawah Tanah*. Vol. 5. Makassar.

Frd. 2020. “Basement RSUD Soetomo Surabaya Terbakar.” *Cnnindonesia.Com*, 1.

Haq, Qonita Nadya. 2018. “Tinjauan Yuridis Perumahan Diatas Bangunan Gedung Komersial.”

Indonesia. 1960. *Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)*.

Indonesia. 2002. *Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung* .

Indonesia. 2007. *Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang*.

Indonesia. 2012a. *Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan*.

Indonesia. 2012b. *Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 167 Tahun 2012 Tentang Ruang Bawah Tanah*.

Indonesia. 2014a. *Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 12 Tahun 2014 Tentang Rencana Tata Ruang Kota Surabaya Tahun 2014-2034*.

Indonesia. 2014b. *Peraturan Menteri Nomor 02/PRT/M/2014 Tentang Pedoman Pemanfaatan Ruang Di Dalam Bumi*.

Indonesia. 2018. *Peraturan Walikota Surabaya Nomor 13 Tahun 2018 Tentang Pedoman Teknis Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan* .

Juanda, H. Enju. 2016. “KONSTRUKSI HUKUM DAN METODE INTERPRETASI HUKUM.” 4:154–66.

Kurniati, Nia, and Yusuf Saepul Zamil. 2018. “PENGGUNAAN RUANG BAWAH TANAH UNTUK BANGUNAN GEDUNG DITINJAU DARI PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT YANG BERLAKU.” *Bina Hukum Lingkungan* 3(1):49–62. doi: 10.24970/jbhl.v3n1.4.

Pangerang, Cut Hardiyanti. 2020. “PEMANFAATAN RUANG DI ATAS BANGUNAN GEDUNG UNTUK PERUMAHAN (LANDED HOUSE).” Universitas Hasanuddin Makassar.

Putri, Ires Amanda. 2013. “ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL DALAM PEMANFAATAN RUANG BAWAH TANAH BERDASARKAN HUKUM PERTANAHAN INDONESIA (TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 740 K/PDT/2009, PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 292 PK/PDT/2009, PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 2030 K/PDT/2003).”

Sakti, Trie. 2016. *ASPEK YURIDIS DAN IMPLIKASI HAK GUNA RUANG ATAS DAN BAWAH TANAH JURIDICIAL ASPECT AND IT’S IMPLICATION OF AIR SPACE AND UNDERGROUND LAND USE RIGHTS Trie Sakti*. Jakarta.

Siahaan, Marihot Pahala. 2008. *Hukum Bangunan Gedung Di Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Sibuea, Harris Y. P. 2013. *TINJAUAN YURIDIS ATAS PEMANFAATAN RUANG DI BAWAH TANAH*.

Suningrat, Nining. 2014. “ASPEK HUKUM PERIZINAN DI BIDANG BANGUNAN.” *Jurnal Logika* XII:47–51.

Tobing, Sorta; Prasetyo, Rudy; Siahaan, M Marlina; Indrawan, Zaky Almubarok. 2007. “Bahaya Menghadang Lantai Basement.” *Koran Tempo.Co*, 1.