



Pemanfaatan Ruang atas Tanah sebagai Solusi Tata Ruang Berkelanjutan di Jakarta: Studi Kasus The Villas MOI

Utilization of Land Space as A Sustainable Spatial Planning Solution in Jakarta: A Case Study of The Villas MOI

Cristine T. Purba^a, Asmarani Ramli^b

ABSTRAK

Kota Jakarta menghadapi tekanan tinggi dalam pengelolaan ruang akibat pertumbuhan penduduk dan terbatasnya lahan yang tersedia. Urbanisasi yang masif telah memicu alih fungsi lahan hijau dan menyebabkan degradasi lingkungan serta ketimpangan ruang hidup. Dalam konteks ini, pemanfaatan ruang di atas bangunan (ruang vertikal) muncul sebagai solusi inovatif untuk mendukung tata ruang berkelanjutan. Penelitian ini bertujuan menganalisis dasar hukum dan implementasi pemanfaatan ruang vertikal melalui studi kasus “The Villas” di atas Mall of Indonesia (MOI), Jakarta. Kajian dilakukan dengan pendekatan yuridis-normatif dan konseptual, melalui analisis peraturan perundang-undangan di bidang agraria, tata ruang, serta perizinan bangunan. Hasil kajian menunjukkan bahwa meskipun terdapat pengakuan ruang tiga dimensi dalam Undang-Undang Penataan Ruang dan pengaturan HMSRS dalam Undang-Undang Rumah Susun, regulasi mengenai hak atas ruang di atas tanah (*air rights*) secara spesifik masih belum tersedia. Studi kasus “The Villas” menunjukkan keberhasilan integrasi hunian dan komersial dalam satu struktur bangunan, namun juga menyoroti celah hukum terkait status kepemilikan dan legalitas izin pembangunan. Oleh karena itu, diperlukan pembaruan dan harmonisasi regulasi antara hukum agraria, tata ruang, dan sistem perizinan untuk mewujudkan kepastian hukum dalam pemanfaatan ruang vertikal. Pendekatan ini tidak hanya menjawab krisis ruang kota, tetapi juga mendukung pengembangan kota berkelanjutan dan efisien.

Kata kunci: hukum agraria; ruang vertikal; tata ruang berkelanjutan

ABSTRACT

Jakarta faces significant spatial challenges due to rapid population growth and limited available land. Massive urbanization has triggered the conversion of green spaces, leading to environmental degradation and spatial inequality. In this context, the utilization of space above buildings (vertical space) emerges as an innovative solution to support sustainable spatial planning. This study aims to analyze the legal basis and implementation of vertical space utilization through a case study of “The Villas” located above the Mall of Indonesia (MOI) in Jakarta. Using a normative and conceptual legal approach, the study examines relevant regulations in agrarian law, spatial planning, and building permits. The findings reveal that although three-dimensional space is acknowledged in the Spatial Planning Law and ownership of apartment units is regulated under the Housing Law, there remains a regulatory vacuum regarding specific rights over airspace above land (*air rights*). The “The Villas” case demonstrates the feasibility of integrating residential and commercial functions within a single structure, yet also highlights legal uncertainties related to ownership status and development permits. Therefore, regulatory reform and harmonization between agrarian law, spatial planning, and the permitting system are urgently needed to provide legal certainty for vertical space utilization. This approach not only addresses the spatial crisis in urban areas but also promotes the development of efficient and sustainable cities.

Keywords: agrarian law; sustainable spatial planning; vertical space.

^a Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang, Jl. Kampus UNNES, Semarang 50229, email: christinethrss@students.unnes.ac.id

^b Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang, Jl. Kampus UNNES, Semarang 50229

PENDAHULUAN

Jakarta sebagai pusat ekonomi dan pemerintahan Indonesia menghadapi tantangan serius dalam pengelolaan ruang perkotaan, terutama akibat laju pertumbuhan penduduk yang tinggi dan keterbatasan lahan yang tersisa untuk pengembangan fisik kota. Dengan jumlah penduduk yang terus meningkat serta alih fungsi lahan secara cepat dan tidak seimbang, Jakarta mengalami berbagai permasalahan struktural seperti kemacetan lalu lintas, penurunan kualitas lingkungan hidup, serta semakin sempitnya ruang hidup masyarakat perkotaan. Urbanisasi yang masif telah menyebabkan konversi lahan hijau menjadi kawasan komersial dan permukiman padat, sehingga menimbulkan tekanan besar pada infrastruktur dan daya dukung lingkungan kota.¹ Dalam kondisi ini, kebutuhan akan solusi inovatif dalam pengelolaan ruang menjadi sangat mendesak.

Dalam konteks tata ruang perkotaan modern, pemanfaatan ruang secara vertikal muncul sebagai alternatif strategis untuk mengatasi krisis penggunaan lahan. Salah satu bentuk implementasi dari prinsip tersebut adalah pemanfaatan ruang atas tanah, yang dalam praktiknya dapat berwujud pemanfaatan ruang di atas bangunan gedung yang telah ada, baik untuk tujuan hunian, komersial, maupun fasilitas umum. Konsep ini memungkinkan optimalisasi penggunaan ruang tanpa harus melakukan ekspansi horizontal yang berpotensi merusak lingkungan dan mengganggu keseimbangan ekosistem perkotaan. Selain itu, pemanfaatan ruang vertikal juga sejalan dengan prinsip pembangunan berkelanjutan (*sustainable development*) yang menekankan efisiensi penggunaan ruang, integrasi fungsi dalam satu kawasan, serta pengurangan emisi karbon melalui pengurangan mobilitas horizontal masyarakat.² Oleh karena itu, pendekatan ini dinilai sebagai salah satu cara untuk menciptakan kota yang lebih ramah lingkungan dan manusiawi.

Namun demikian, dalam sistem hukum nasional, khususnya dalam kerangka hukum agraria Indonesia, pengaturan terkait pemanfaatan ruang vertikal –terutama ruang di atas bangunan –masih belum diatur secara eksplisit dan komprehensif. Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan bahwa hak atas tanah mencakup ruang di atas dan di bawah tanah selama diperlukan untuk pemanfaatannya. Meskipun ketentuan ini membuka peluang bagi pemanfaatan ruang udara sebagai bagian dari hak atas tanah, formulasi normatif tersebut masih bersifat umum dan belum memberikan panduan teknis terkait kepemilikan atau pemanfaatan ruang yang berdiri terpisah dari tanah dasar, seperti unit hunian yang dibangun di atas struktur bangunan komersial.

Lebih lanjut, Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Undang-Undang Penataan Ruang) telah memberikan pengakuan terhadap konsep ruang tiga dimensi (*3D space*) sebagai bagian dari ruang yang dapat direncanakan dan dimanfaatkan dalam

¹ Elva Christina dan Gladies Imanda Utami Rangkuty, "Co-Housing: A Solution Toward Sustainable Settlement in Batam City," *Journal of Architectural Research and Education* Vol 4, No. 2 (2022), <https://doi.org/10.17509/jare.v4i2.51519>.

² Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Ed. 1, Cet 1 (Jakarta: Sinar Grafika, 2010).

rencana tata ruang wilayah.³ Namun, regulasi ini pun belum memberikan skema pengaturan yang jelas dalam konteks agraria, terutama dalam hal status kepemilikan, izin pemanfaatan, dan perlindungan hukum bagi pemilik atau pengguna ruang tersebut. Hal ini menciptakan kesenjangan antara norma hukum yang ada dengan realita di lapangan, dimana proyek-proyek pemanfaatan ruang vertikal mulai marak dilakukan tanpa dasar hukum yang pasti.

Studi kasus “The Villa” di Jakarta merupakan salah satu contoh nyata penerapan konsep pemanfaatan ruang di atas bangunan gedung. Proyek ini menggambarkan integrasi antara fungsi residensial dan komersial dalam satu struktur vertikal yang dirancang secara efisien untuk menyesuaikan diri dengan keterbatasan ruang perkotaan. Dari perspektif tata ruang, model hunian vertikal ini mendukung prinsip *compact city* yang bertujuan mengurangi pergerakan horizontal masyarakat, menekan emisi karbon, serta menciptakan ruang hidup yang lebih terstruktur dan produktif.⁴ Namun, dari sisi hukum dan regulasi, proyek ini menghadirkan sejumlah tantangan signifikan, khususnya dalam hal zonasi, perizinan, dan kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) serta Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Wilayah Perencanaan DKI Jakarta. Ketidakpastian hukum ini menunjukkan perlunya kajian yang lebih mendalam terhadap penerapan konsep pemanfaatan ruang vertikal dalam kerangka hukum tata ruang yang berlaku di Jakarta.

Permasalahan lebih lanjut muncul ketika ditinjau dari aspek hukum pertanahan, khususnya terkait konsep kepemilikan hunian yang berada di atas atap bangunan gedung komersial. Dalam kerangka hukum agraria nasional, hak atas satuan rumah susun diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Undang-Undang Rumah Susun), yang mengenal institusi Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS). Namun, aturan tersebut hanya berlaku untuk satuan rumah susun yang berdiri di atas blok tanah tertentu, sedangkan hunian yang berada di atas bangunan gedung komersial tidak memiliki hubungan langsung dengan tanah dasar. Kondisi ini menciptakan kekosongan hukum dan ketidakpastian bagi para pemilik unit, pengembang, serta instansi pemberi izin, terutama dalam hal legalitas hak atas tanah, kepemilikan vertikal, serta perlindungan hukum jika terjadi sengketa.⁵ Tanpa adanya pengaturan yang jelas, proyek-proyek semacam ini rentan terhadap sengketa hukum dan minimnya perlindungan terhadap hak-hak pemilik hunian.

Maka dari itu, diperlukan suatu kajian hukum yang mendalam guna memahami bagaimana pemanfaatan ruang di atas bangunan dapat diakomodasi secara sah dalam sistem hukum agraria nasional. Dengan demikian, pemanfaatan ruang vertikal tidak hanya menjadi

³ M. Arsyad, *Pemanfaatan Ruang atas Tanah di Atas Jalan Raya di Kota Makassar* (Makassar: Universitas Hasanuddin, 2015).

⁴ Tito Murbaintoro et al., “Model Pengembangan Hunian Vertikal Menuju Pembangunan Perumahan Berkelanjutan,” *Jurnal Permukiman* 4 (2009): 72–87, <https://doi.org/https://doi.org/10.31815/jp.2009.4.72-87>.

⁵ Ahmad Jazuli, “Penegakan Hukum Penatan Ruang dalam Rangka Mewujudkan Pembangunan Berkelanjutan,” *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional* Vol. 6 No. 2 (2017), <https://doi.org/10.33331/rechtsvinding.v6i2.156>.

solusi spasial bagi Jakarta, tetapi juga didukung oleh kerangka hukum yang kuat, sehingga memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada semua pihak yang terlibat.⁶

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka timbul beberapa pertanyaan penelitian yang menjadi fokus utama dalam studi ini: Bagaimana dasar hukum pemanfaatan ruang di atas bangunan dalam sistem hukum agraria dan tata ruang di Indonesia, mengingat belum adanya pengaturan yang spesifik dan komprehensif dalam peraturan perundang-undangan nasional? Bagaimana konsep pemanfaatan ruang di atas bangunan gedung dalam studi kasus “The Villa” di Jakarta diterapkan dalam konteks tata ruang, terutama dalam kaitannya dengan kesesuaian terhadap rencana tata ruang dan regulasi zonasi? Kedua pertanyaan tersebut akan dikaji secara mendalam dalam penelitian ini, dengan harapan dapat memberikan kontribusi ilmiah terhadap pengembangan hukum agraria dan tata ruang yang adaptif terhadap dinamika perkembangan kota-kota besar di Indonesia, khususnya Jakarta.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan yuridis-normatif. Pendekatan ini digunakan untuk mengkaji dan menganalisis norma-norma hukum yang mengatur pemanfaatan ruang di atas bangunan dan dalam sistem hukum agraria dan tata ruang di Indonesia. Landasan hukum yang ditelaah meliputi UUPA, Undang-Undang Penataan Ruang, Undang-Undang Rumah Susun, serta peraturan terkait lainnya yang mengatur hak atas tanah, penataan ruang, dan perizinan bangunan. Data penelitian diperoleh melalui studi kepustakaan terhadap bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.⁷ Analisis digunakan secara kualitatif deskriptif, dengan menafsirkan peraturan perundang-undangan yang relevan dan mengaitkannya dengan studi kasus “The Villas” di atas Mall of Indonesia (MOI) sebagai contoh penerapan konsep pemanfaatan ruang vertikal dalam tata ruang berkelanjutan di Jakarta.

PEMBAHASAN

Dasar Hukum Pemanfaatan Ruang di Atas Bangunan dalam Sistem Hukum Agraria dan Tata Ruang di Indonesia

Pemanfaatan ruang di atas bangunan sebagai alternatif solusi pembangunan kota berkelanjutan menjadi semakin relevan dalam konteks urbanisasi cepat dan keterbatasan lahan di kota-kota besar seperti Jakarta.⁸ Dalam kerangka hukum nasional, pemanfaatan ruang vertikal termasuk ruang udara di atas bangunan memiliki dasar legal yang dapat ditelusuri dari Undang-Undang Penataan Ruang. Dalam Pasal 1 angka 2, dijelaskan bahwa ruang

⁶ Trie Sakti, “Aspek Yuridis dan Implikasi Hak Guna Ruang Atas dan Bawah Tanah,” *Jurnal Pertanahan*, September (2016): 41–58.

⁷ Prof. Dr. Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif* (Bandung: Alfabeta, 2022).

⁸ Achmad Nurmandi, *Manajemen Perkotaan: Aktor, Organisasi, Pengelolaan Daerah Perkotaan dan Metropolitan di Indonesia* (Yogyakarta: Sinergi Publishing & Laboratorium Ilmu Pemerintahan dan Manajemen Publik FISIP UMY, 2006).

merupakan wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, ruang udara, dan ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah. Pengakuan ruang sebagai entitas tiga dimensi ini sangat penting karena memungkinkan negara untuk mengatur penggunaan ruang secara vertikal, termasuk pemanfaatan ruang udara di atas bangunan. Pasal 3 dan Pasal 6 Undang-Undang Penataan Ruang menekankan pentingnya pemanfaatan ruang yang berkelanjutan, tertib, efisien, serta selaras dengan fungsi ruang lainnya. Dengan demikian, dasar hukum yang kokoh telah tersedia untuk memungkinkan perencanaan dan pengaturan pembangunan yang tidak hanya melebar ke samping (horizontal), tetapi juga bertumbuh ke atas (vertikal), termasuk pemanfaatan area di atas struktur gedung yang sudah ada.

Lebih lanjut, konsep *spatial planning* atau perencanaan spasial merupakan pendekatan yang mendasari seluruh sistem penataan ruang di Indonesia, yang tidak hanya memfokuskan pada pengaturan permukaan lahan, tetapi juga pada integrasi fungsi ruang berdasarkan potensi wilayah dan kebutuhan masyarakat. *Spatial planning* mensyaratkan perencanaan ruang yang efisien dan berorientasi pada keberlanjutan sosial, ekonomi, dan ekologis. Dalam sistem ini, integrasi fungsi seperti hunian, komersial, dan sosial dalam satu kawasan atau satu struktur bangunan dianggap sebagai bentuk efisiensi ruang yang mendukung pola kota modern. Konsep ini sangat relevan untuk diterapkan dalam pembangunan hunian di atas gedung komersial, di mana ruang udara dimanfaatkan untuk menambahkan fungsi baru tanpa memerlukan perluasan tapak lahan. Oleh karena itu, pemanfaatan ruang di atas bangunan dapat dinilai sebagai implementasi nyata dari prinsip keterpaduan dan efisiensi ruang sebagaimana diamanatkan dalam peraturan perundang-undangan.⁹

Di tingkat daerah, khususnya di Provinsi DKI Jakarta, Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) menjadi instrumen utama untuk memastikan bahwa pemanfaatan ruang dilakukan sesuai dengan rencana makro tata kota. Melalui Peraturan Gubernur Nomor Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 31 Tahun 2022 tentang Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Perencanaan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta tentang Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Perencanaan Wilayah Perencanaan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, pemerintah daerah menetapkan peruntukan ruang yang lebih rinci dan teknis, termasuk ketentuan mengenai fungsi bangunan, ketinggian maksimum, intensitas pemanfaatan lahan (Koefisien Dasar Bangunan dan Koefisien Lantai Bangunan), serta ketentuan tentang *mixed-use development*. Proyek seperti “The Villas” di Jakarta, yang mengusung konsep hunian di atas gedung komersial, dapat dipertimbangkan legal dan sesuai ketentuan apabila berada dalam zona yang memperbolehkan fungsi campuran atau kawasan komersial-hunian. Dalam RDTR, zona-zona seperti zona perkantoran, perdagangan, dan hunian vertikal telah dirancang untuk mendukung penggunaan ruang yang multifungsi,

⁹ Trie Sakti dan Jauhari Thonthowi, *Kajian Kebijakan Pemanfaatan Ruang Bawah Tanah dan Ruang Atas Tanah*, Cetakan Pertama (Bogor: Pusat Pengembangan dan Standarisasi Kebijakan Agraria, Tata Ruang dan Pertanahan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN, 2020).

sehingga hunian di atas bangunan tidak hanya mungkin dilakukan, tetapi juga direkomendasikan selama memenuhi syarat teknis dan administratif.

Selain itu, kebijakan perizinan dan zonasi yang ditetapkan dalam RDTR sangat menentukan kelayakan legalitas dari pemanfaatan ruang vertikal. Dalam lampiran peraturan zonasi RDTR DKI Jakarta, diatur dengan jelas bahwa pembangunan yang ingin memanfaatkan ruang udara di atas bangunan eksisting harus memenuhi ketentuan GSJ (Garis Sempadan Jalan), GSB (Garis Sempadan Bangunan), dan ketentuan keselamatan konstruksi serta tata cahaya dan sirkulasi udara. Pemohon pembangunan juga wajib memperoleh Izin Pemanfaatan Ruang (IPR) dan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), yang sebelumnya dikenal sebagai IMB, berdasarkan ketentuan teknis yang disesuaikan dengan peruntukan zona. Dalam kasus The Villas, misalnya, jika proyek hunian tersebut berada dalam zona K1 (perkantoran) atau K2 (campuran), maka pembangunan hunian di atas gedung komersial tersebut dapat diproses dengan prinsip perizinan yang fleksibel dan terintegrasi, selama tidak melanggar ketentuan Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), atau tinggi maksimum bangunan yang diizinkan.

Oleh sebab itu, untuk menghindari terjadinya benturan kepentingan dalam pengelolaan dan pemanfaatan sumber daya agraria termasuk dalam penyelesaian konflik agraria, maka pemerintah sebagai pelaksana kekuasaan negara mempunyai peranan sesuai dengan kekuasaannya untuk mengatur pengelolaan dan pemanfaatan sumber daya agraria guna mencapai sebesar-besar kesejahteraan masyarakat.¹⁰ Izin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk Mall of Indonesia diterbitkan pada tahun 2006 dengan nomor 3359/IMB/2006, berdasarkan permohonan yang diajukan sejak tahun 2005, dengan tujuan penggunaan sebagai kantor, hotel, dan area pertokoan. Dalam dokumen IMB tersebut, tidak tercantum bahwa bangunan dimaksudkan untuk fungsi perumahan. Hal ini menunjukkan bahwa tidak terdapat pengajuan IMB baru oleh pihak pengembang kepada pemerintah untuk mengakomodasi fungsi hunian. Akibatnya, keberlakuan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) dari bangunan MOI dapat dipertanyakan. Oleh karena itu, dalam pengembangan hunian di atas gedung komersial di masa mendatang, penting bagi pemerintah daerah untuk menyesuaikan pemberian IMB dengan kondisi aktual pembangunan. Sebenarnya, tidak terdapat hambatan dalam pemberian izin pemanfaatan ruang untuk Mall of Indonesia karena secara tata ruang, wilayah tersebut telah ditetapkan sebagai kawasan komersial dan sesuai untuk penerbitan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Selain itu, kegiatan di Lokasi tersebut juga telah selaras dengan zonasi dan ketentuan pemanfaatan ruang menurut Peraturan Daerah RTRW kota Jakarta.¹¹

¹⁰ Ramli, Asmarani, Aminuddin Salle, Marwati Riza, Farida Patittinggi. "The Nature of Justice to Implement Natinality Principle in the Agrarian Law". *Journal of law, Policy and Globalization*, Vol 46 (2016): 80-86.

¹¹ Cut Hardiyanti Pangerang, Sri Susyanti Nur, dan Muhammad Ilham Arisaputra, "Hak Kepemilikan Perumahan di Atas Bangunan Gedung Komersil," *Batulis Civil Law Review* 2, no. 2 (2021): 166, <https://doi.org/10.47268/ballrev.v2i2.737>.

Pemanfaatan ruang di atas bangunan, bila dipadukan dengan rencana pembangunan kota yang visioner dan sesuai dengan ketentuan hukum, dapat menjadi bagian dari solusi tata ruang berkelanjutan di Jakarta. Selain efisiensi penggunaan lahan, pendekatan ini juga dapat mengurangi tekanan terhadap alih fungsi lahan hijau, mengoptimalkan infrastruktur yang sudah ada, dan mendukung integrasi fungsi ruang secara vertikal. Namun demikian, meskipun ruang udara telah diakui sebagai bagian dari ruang kota yang dapat diatur, sistem hukum agraria Indonesia, khususnya dalam kerangka UUPA, masih belum mengatur secara eksplisit mengenai hak atas ruang di atas tanah (*air rights*) secara terpisah dari hak atas tanah. Oleh karena itu, dibutuhkan penguatan regulasi dan harmonisasi antara hukum agraria dan hukum tata ruang agar pemanfaatan ruang udara dapat dilakukan dengan jaminan kepastian hukum dan perlindungan terhadap semua pihak yang terlibat.¹²

Meskipun UUPA dan Undang-Undang Penataan Ruang telah menjadi rujukan utama dalam mengatur ruang, keduanya belum merinci mekanisme hukum atas ruang udara secara mandiri sebagai objek hukum agraria. Dalam praktik internasional, konsep seperti *air rights* dan *transfer of development rights* (TDR) telah dikenal dan diterapkan sebagai bagian dari sistem pertanahan yang mengakui hak-hak atas ruang udara secara eksplisit dan terpisah dari hak atas tanah. Di Indonesia, belum terdapat lembaga hukum yang secara konkret mengatur bagaimana hak atas ruang vertikal di atas struktur eksisting dapat didaftarkan, dijual, atau diwariskan sebagaimana hak atas tanah biasa. Hal ini menunjukkan urgensi untuk mengembangkan norma hukum baru yang mampu mengakomodasi penggunaan ruang tiga dimensi dalam sistem hak atas tanah nasional.

Selain itu, keberadaan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (PP No. 18 Tahun 2021), yang merupakan turunan dari Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja, membuka peluang untuk merumuskan hak atas bagian-bagian ruang yang tidak bersinggungan langsung dengan tanah. Meskipun peraturan ini mengatur pembentukan satuan rumah susun secara lebih fleksibel, belum ada elaborasi lebih lanjut mengenai kemungkinan pengakuan hukum atas unit yang berdiri di atas struktur yang bukan tanah langsung. Peraturan ini perlu ditindaklanjuti dengan kebijakan teknis oleh Kementerian ATR/BPN agar dapat menjawab tantangan kepemilikan ruang secara vertikal yang semakin berkembang di perkotaan.

Lebih lanjut, Indonesia juga belum memiliki peta dasar hukum terkait *strata space mapping*, yaitu sistem pendaftaran ruang secara tiga dimensi yang memungkinkan visualisasi dan pendaftaran hak atas ruang udara secara spesifik dan terukur. Tanpa sistem pendaftaran spasial 3D yang legal dan terintegrasi dengan sistem pertanahan nasional, seperti *Kadaster 3D* di negara-negara maju, maka hak atas ruang di atas bangunan sulit dilindungi dari sisi

¹² Muhammad Ali Adnan et al., *Perlindungan Hukum Dalam Pemanfaatan Ruang Vertikal Ruang Atas dan Ruang Bawah Tanah* (Banyumas: Amerta Media, 2025).

administrasi pertanahan maupun perdata. Oleh karena itu, selain revisi norma hukum substantif, perlu dibangun juga infrastruktur kelembagaan dan teknologi informasi untuk mendukung implementasi pemanfaatan ruang vertikal secara efektif dan legal di masa depan.

Konsep Pemanfaatan Ruang di Atas Bangunan Gedung Dalam Studi Kasus “The Villas” di Jakarta

Pemanfaatan ruang di atas bangunan gedung merupakan bagian dari transformasi paradigma tata ruang yang mengedepankan efisiensi, intensifikasi, dan keberlanjutan.¹³ Dalam konteks urbanisasi yang terus meningkat, kota-kota besar seperti Jakarta menghadapi keterbatasan lahan yang menghambat perluasan fisik kota secara horizontal. Konsep pembangunan vertikal hadir sebagai solusi untuk mengoptimalkan ruang yang tersedia tanpa harus mengorbankan ruang terbuka hijau atau merusak kawasan ekologis.¹⁴ Pemanfaatan ruang di atas bangunan menjadi alternatif yang semakin relevan seiring meningkatnya kebutuhan ruang untuk hunian, komersial, dan fasilitas umum. Secara konseptual, ruang di atas bangunan dapat dipandang sebagai bagian dari ruang tiga dimensi kota yang dapat dimanfaatkan secara legal dan fungsional.¹⁵ Pendekatan ini menekankan bahwa ruang tidak hanya terbatas pada permukaan tanah, tetapi mencakup volume ruang udara yang berada di atas struktur eksisting. Dalam model perencanaan kota modern, hal ini dikenal sebagai penerapan prinsip *compact city* dan *mixed-use development* yang memadukan berbagai fungsi dalam satu kawasan atau struktur. Melalui pemanfaatan ruang vertikal, kota dapat mengurangi ketergantungan terhadap transportasi pribadi, menurunkan emisi karbon, dan memperkuat interaksi sosial antar-pengguna ruang.¹⁶

Namun dalam sistem hukum Indonesia, ruang di atas bangunan belum memiliki pengaturan yang spesifik dan operasional. UUPA hanya menyebutkan bahwa hak atas tanah mencakup ruang di atas dan di bawahnya selama diperlukan, tetapi belum menjawab bagaimana ruang tersebut dapat dimiliki, dialihkan, atau dimanfaatkan secara mandiri.¹⁷ Ketentuan tersebut terlalu umum dan belum mampu menjawab persoalan aktual dalam pengembangan kawasan vertikal yang terpisah dari hak atas tanah dasar. Akibatnya, muncul celah hukum yang dapat menimbulkan ketidakpastian dan sengketa antara pengembang, pemilik, dan pemerintah. Selain aspek agraria, pengaturan pemanfaatan ruang secara vertikal juga memerlukan kepastian dari sisi tata ruang dan bangunan. Undang-Undang Penataan

¹³ Dian Ekawaty Ismail, *Hukum Tata Ruang Rekonstruksi Menuju Pemukiman Indonesia Bebas Kumuh*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: UII Press Yogyakarta, 2019).

¹⁴ I Made Jayadi Waisnawa dan Cok Gde Rai Padmanaba, “Hubungan Ruang Terbuka Hijau terhadap Penataan Ruang Bali Madya pada Rumah Tinggal,” *Jurnal Green Growth Dan Manajemen Lingkungan* Vol. 11 No. 2 (2022): 56–74.

¹⁵ Cut Hardiyati Pangerang, “Pemanfaatan Ruang di Atas Bangunan Gedung untuk Perumahan (*Landed House*)” (Universitas Hasanuddin: *Thesis*, 2020).

¹⁶ Dwi Wahyu Agustina and Fajar Nugraha, “Pemanfaatan Ruang Bawah Tanah pada Bangunan Gedung untuk Kepentingan Komersil,” *Mizan: Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 8 No. 2 (2019).

¹⁷ Trie Sakti and Jauhari Thontowi, *Loc.Cit.*

Ruang memang telah mengakui eksistensi ruang tiga dimensi, namun belum disertai instrumen teknis dan hukum yang dapat menjamin pelaksanaan pemanfaatan ruang udara secara terintegrasi.

Konsep pemanfaatan ruang di atas bangunan juga membuka peluang untuk mengembangkan instrumen hukum baru, seperti hak atas ruang udara atau *air rights*. Di beberapa negara, konsep ini telah diatur secara spesifik sebagai hak terpisah yang dapat diperdagangkan atau diwariskan. Indonesia dapat mempertimbangkan pengembangan instrumen serupa yang disesuaikan dengan asas-asas dalam hukum agraria nasional dan kebutuhan perkotaan saat ini. Dengan demikian, ruang udara tidak hanya menjadi bagian pasif dari hak atas tanah, tetapi juga menjadi aset yang sah dan terlindungi secara hukum. Pemanfaatan ruang di atas tanah bukan hanya solusi spasial, tetapi juga simbol transformasi menuju kota yang adaptif dan progresif.¹⁸ Kota seperti Jakarta, dengan segala tantangan tata ruangnya, membutuhkan pendekatan yang fleksibel namun tetap berpijak pada kepastian hukum dan prinsip keberlanjutan.

Di samping sebagai solusi spasial atas keterbatasan lahan, pemanfaatan ruang di atas bangunan juga mencerminkan pergeseran paradigma pembangunan kota dari pendekatan sektoral menuju pendekatan integratif dan fungsional. Konsep ini mendorong pemanfaatan ruang yang tidak hanya efisien secara fisik, tetapi juga ekonomis dan sosial, karena memungkinkan berbagai aktivitas terpusat dalam satu lokasi. Dengan hadirnya fungsi hunian di atas kawasan komersial, masyarakat dapat mengakses kebutuhan sehari-hari tanpa mobilitas yang tinggi, yang pada akhirnya mengurangi beban infrastruktur transportasi. Dalam jangka panjang, pendekatan ini berkontribusi terhadap pengurangan konsumsi energi, peningkatan kualitas udara, dan penciptaan lingkungan urban yang lebih sehat. Selain manfaat teknis dan ekologis, pemanfaatan ruang vertikal juga mendorong pertumbuhan nilai properti dan efisiensi tata guna lahan di kawasan strategis.¹⁹ Properti yang menggabungkan berbagai fungsi dalam satu struktur cenderung memiliki nilai tambah yang tinggi karena menawarkan kenyamanan, aksesibilitas, dan multifungsi yang terpadu. Hal ini selaras dengan prinsip pembangunan kota modern yang mengedepankan kepadatan terencana (*planned density*) sebagai lawan dari pemekaran tidak terkendali (*urban sprawl*).

Pemanfaatan ruang vertikal di wilayah perkotaan kini menjadi salah satu pendekatan strategis dalam menjawab tantangan keterbatasan lahan dan peningkatan kebutuhan ruang yang terjadi secara masif di kota-kota metropolitan,²⁰ khususnya Jakarta. Salah satu studi kasus yang relevan untuk dianalisis adalah proyek pembangunan hunian eksklusif “The Villas” yang dibangun di atas pusat perbelanjaan MOI di kawasan Kelapa Gading, Jakarta Utara. Proyek ini merupakan contoh konkret dari pemanfaatan ruang di atas bangunan gedung yang

¹⁸ Musa Anthony Siregar and Zulkamaein Koto, “Hukum Agraria atas Keberadaan Bangunan pada Ruang Atas Tanah,” *Jurnal Nuansa Kenotariatan* 1, no. 1 (2015).

¹⁹ Hasni, *Hukum Penata Ruang Dan Penatagunaan Tanah* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2010).

²⁰ Alif Bagoes Widiananda, “Peranan Dan Pemanfaatan Ruang Publik pada Permukiman Kampung Vertikal Rusun Pekunden Kota Semarang,” *Jurnal Pembangunan Wilayah Dan Kota* Vol. 14 No. 1 (2018): 1-16.

mengusung prinsip *mixed-use development*, yakni penggabungan antara fungsi hunian dan fungsi komersial dalam satu tapak atau struktur bangunan yang sama. Dalam konteks tata ruang perkotaan, pendekatan semacam ini tidak hanya efisien dalam pemanfaatan ruang, tetapi juga menciptakan sinergi antar-fungsi yang mendukung pengembangan kota berkelanjutan. Namun, untuk dapat direalisasikan, proyek seperti “The Villas” harus tunduk dan sesuai dengan ketentuan hukum yang mengatur zonasi, perizinan, dan tata bangunan, khususnya sebagaimana tercantum dalam Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan Peraturan Zonasi Provinsi DKI Jakarta.

Secara yuridis, dasar pengaturan zonasi di wilayah Jakarta mengacu pada Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 31 Tahun 2022 tentang Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Perencanaan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, yang merupakan turunan dari Undang-Undang Penataan Ruang serta Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang. Dalam peraturan tersebut, wilayah DKI Jakarta dibagi ke dalam berbagai zona fungsional, seperti zona perumahan, perdagangan dan jasa, perkantoran, industri, ruang terbuka hijau, dan zona campuran (*mixed-use zone*). Setiap zona memiliki ketentuan yang spesifik mengenai intensitas pemanfaatan ruang, seperti KDB, KLB, tinggi maksimum bangunan, GSB, serta persyaratan teknis lainnya. Informasi ini dituangkan dalam Peta Rencana Pola Ruang dan Peta Kawasan Fungsional yang menjadi bagian tidak terpisahkan dari RDTR DKI Jakarta. Pemanfaatan ruang, termasuk ruang udara di atas bangunan eksisting, harus sesuai dengan ketentuan zonasi yang berlaku sebagaimana diatur dalam Pasal 76 PP No. 18 Tahun 2021, agar dapat memperoleh izin Pembangunan serta legalitas penggunaan ruang secara sah.²¹

Dalam konteks proyek “The Villas”, lokasi pembangunan berada di wilayah Kecamatan Kelapa Gading, tepatnya di atas kompleks MOI. Berdasarkan data RDTR yang dapat diakses melalui sistem digital interaktif Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, kawasan ini pada awalnya diklasifikasikan dalam zona hunian menengah (kode R.4), dengan ketentuan yang lebih restriktif terhadap pemanfaatan fungsi campuran.²² Namun seiring dengan perkembangan kawasan ini menjadi pusat aktivitas ekonomi, perdagangan, dan hunian vertikal, terjadi perubahan klasifikasi zona menjadi zona campuran (kode K3). Zona ini memperbolehkan pengembangan fungsi hunian, komersial, dan fasilitas publik dalam satu kawasan atau bangunan. Perubahan ini dilakukan melalui proses peninjauan kembali RDTR, yang merujuk pada Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penyusunan, Peninjauan Kembali, Revisi, dan Penerbitan Persetujuan Substansi Rencana Tata Ruang Wilayah dan Rencana Detail Tata Ruang. Perubahan zonasi ini menjadi dasar hukum yang

²¹ Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

²² “Portal RDRT Interaktif DKI Jakarta,” diakses pada Mei 19, 2025, <https://rdtr.jakarta.go.id>.

memungkinkan proyek “The Villas” dibangun secara legal dan sesuai dengan peruntukan ruang yang telah ditetapkan.

Penyesuaian desain proyek The Villas dengan ketentuan RDTR dilakukan melalui proses perencanaan teknis dan pengurusan perizinan yang ketat. Pengembang proyek diwajibkan untuk memenuhi ketentuan intensitas ruang seperti KDB dan KLB, serta memastikan bahwa tinggi bangunan tidak melebihi batas yang ditetapkan oleh zonasi setempat. Karena proyek ini berada di atas gedung eksisting, maka perhitungan struktur dan keselamatan bangunan harus melalui kajian teknis yang mendalam dan disetujui oleh dinas terkait. Selain itu, pembangunan hunian di atas gedung komersial harus mempertimbangkan aspek keterhubungan antar-fungsi, aksesibilitas penghuni, jalur evakuasi, sistem sirkulasi, dan utilitas bersama agar operasional kedua fungsi (komersial dan hunian) dapat berjalan optimal tanpa mengganggu satu sama lain. Seluruh aspek ini dituangkan dalam dokumen teknis PBG, serta IPR yang diperoleh setelah verifikasi kesesuaian proyek dengan rencana zonasi RDTR.

Secara konseptual, pemanfaatan ruang di atas gedung seperti yang diterapkan dalam “The Villas” merupakan bagian dari paradigma baru dalam penataan ruang kota, yang tidak lagi hanya berorientasi pada ekspansi horizontal tetapi juga vertikal. Model ini memberikan solusi terhadap berbagai keterbatasan struktural kota, seperti terbatasnya ketersediaan lahan, tingginya harga tanah, dan kebutuhan akan integrasi fungsi dalam satu kawasan. Selain itu, model pembangunan seperti ini juga dapat mendukung prinsip *sustainable urban development*, karena mengurangi fragmentasi ruang dan memperkuat intensifikasi penggunaan lahan di kawasan-kawasan strategis. Proyek “The Villas” yang terletak di atas pusat perbelanjaan MOI, yang mengintegrasikan hunian premium dengan pusat perbelanjaan dan fasilitas publik dalam satu struktur, menciptakan nilai tambah dari sisi sosial, ekonomi, dan ekologis. Masyarakat tidak hanya mendapatkan tempat tinggal yang strategis, tetapi juga akses langsung ke berbagai layanan dan aktivitas tanpa harus berpindah lokasi, sehingga mengurangi penggunaan kendaraan pribadi dan emisi karbon. Penerapan konsep *mixed-use* ini sejalan dengan tren global dalam perencanaan kota padat, yang mengedepankan efisiensi ruang dan kemudahan akses.²³

Lebih jauh, proyek ini juga membuka ruang diskusi terkait aspek hukum agraria, khususnya mengenai hak atas tanah dan bangunan yang dibangun di atas struktur eksisting. Dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, dikenal asas pemisahan horizontal antara tanah dan bangunan. Hal ini berarti bahwa hak atas tanah tidak otomatis mencakup hak atas bangunan atau ruang di atasnya. Oleh karena itu, dalam kasus The Villa MOI, status kepemilikan unit hunian vertikal tersebut didasarkan pada skema Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) sebagaimana diatur secara khusus dalam Pasal 77 PP Nomor 18 Tahun 2021. Dalam konteks ini, bangunan hunian di atas MOI diperlakukan sebagai satuan rumah

²³ Suwardi and Widyawati Boediningsih, “Aspek Yuridis Penggunaan Ruang Atas Dan Bawah Tanah Ditinjau Dari Perundang-Undangan Di Indonesia,” *INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research* Vol. 4 No. 3 (2024).

susun yang berdiri di atas Hak Guna Bangunan (HGB) yang dimiliki oleh badan hukum atau pengembang atas tanah di bawahnya. Hal ini memunculkan struktur kepemilikan yang kompleks dan memerlukan kejelasan hukum agar tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari. Oleh karena itu, penataan ruang vertikal harus disertai dengan perangkat hukum yang jelas mengenai kepemilikan, pengelolaan, serta hak dan kewajiban penghuni maupun pemilik gedung dasar.

Dari perspektif tata ruang, keberhasilan “The Villas” sebagai proyek hunian vertikal di atas bangunan eksisting menunjukkan bahwa pemanfaatan ruang udara dapat menjadi pendekatan yang layak, efektif, dan sah, sepanjang didasarkan pada kerangka regulasi yang jelas dan perencanaan teknis yang matang. Kota Jakarta yang dihadapkan pada berbagai tekanan ruang memerlukan lebih banyak inovasi seperti ini, dengan tetap menjaga keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kelestarian lingkungan hidup. Penerapan pemanfaatan ruang di atas bangunan harus didukung oleh sinkronisasi antara kebijakan zonasi, RDTR, perizinan bangunan, dan sistem pertanahan agar dapat menciptakan model pembangunan yang tidak hanya legal, tetapi juga adil, berkelanjutan, dan berdaya guna.

PENUTUP

Kesimpulan

Secara yuridis, pemanfaatan ruang di atas bangunan telah memiliki landasan normatif dalam Undang-Undang Penataan Ruang dan sistem zonasi daerah, namun belum diikuti dengan pengaturan yang spesifik mengenai hak atas ruang udara atau *air rights* dalam sistem hukum agraria nasional. Konsep pemanfaatan ruang tiga dimensi dinyatakan secara eksplisit dalam peraturan, tetapi belum diiringi dengan mekanisme kepemilikan, pendaftaran, dan perlindungan hukum yang memadai. Hal ini menyebabkan adanya kekosongan hukum dan potensi sengketa kepemilikan, terutama ketika unit hunian dibangun di atas bangunan komersial tanpa hubungan langsung dengan tanah dasar. Oleh karena itu, dibutuhkan harmonisasi antara hukum agraria, tata ruang, dan sistem perizinan agar pemanfaatan ruang vertikal dapat dilakukan secara sah dan berkelanjutan.

Melalui studi kasus “The Villas” di atas MOI menunjukkan bahwa pemanfaatan ruang di atas bangunan dapat diwujudkan secara fungsional dan mendukung prinsip kota berkelanjutan, asalkan selaras dengan ketentuan RDTR dan perizinan teknis. Model pembangunan ini tidak hanya efisien secara spasial, tetapi juga mendukung integrasi fungsi hunian dan komersial dalam satu struktur, mengurangi mobilitas horizontal, dan meningkatkan kualitas hidup perkotaan. Namun, dari sisi hukum, struktur kepemilikan vertikal yang kompleks dan keterbatasan dalam pengakuan hukum atas unit di atas struktur eksisting menuntut kejelasan regulasi yang lebih spesifik. Maka dari itu, konsep seperti hak atas ruang udara perlu segera dirumuskan dalam sistem hukum nasional agar model pembangunan seperti “The Villas” dapat direplikasi secara luas dan aman secara hukum.

Saran

Untuk mendukung implementasi pemanfaatan ruang di atas bangunan sebagai bagian dari strategi pembangunan kota yang berkelanjutan, diperlukan langkah-langkah konkret dari berbagai pemangku kepentingan. Pemerintah pusat sebaiknya segera melakukan reformulasi terhadap regulasi pertanahan, khususnya UUPA, dengan memasukkan pengaturan eksplisit mengenai hak atas ruang udara atau ruang vertikal yang terpisah dari hak atas tanah. Hal ini penting untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan terhadap pemilik maupun pengguna ruang di atas bangunan. Di sisi lain, harmonisasi antara Undang-Undang Penataan Ruang, Undang-Undang Rumah Susun, dan peraturan teknis di tingkat daerah juga perlu diperkuat agar tidak terjadi tumpang tindih kewenangan maupun kekosongan hukum dalam praktiknya.

Pemerintah Provinsi DKI Jakarta perlu mengoptimalkan fungsi RDTR dan Peraturan Zonasi sebagai alat kendali pembangunan vertikal, termasuk dalam proses revisi zonasi yang sesuai dengan dinamika kawasan. Mekanisme perizinan harus dibuat lebih adaptif dan terintegrasi, khususnya bagi proyek dengan konsep fungsi campuran seperti hunian di atas gedung komersial. Selain itu, penyusunan pedoman teknis yang mengatur perencanaan, desain, perizinan, dan kepemilikan ruang vertikal juga menjadi kebutuhan mendesak, guna memastikan aspek keselamatan, kelayakan fungsi, dan kejelasan hak hukum bagi para pihak. Akhirnya, edukasi kepada publik dan para pelaku usaha mengenai pemanfaatan ruang tiga dimensi perlu ditingkatkan agar mendorong kesadaran hukum dan mengurangi potensi sengketa di masa depan. Dengan dukungan regulasi yang progresif dan pemahaman yang baik dari masyarakat, pemanfaatan ruang di atas bangunan dapat menjadi bagian integral dari transformasi tata ruang Jakarta menuju kota yang efisien, inklusif, dan berkelanjutan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adnan, Muhammad Ali, Atika Sunarto, Rahmad Nauli Siregar, dan Azizan Khair. *Perlindungan Hukum dalam Pemanfaatan Ruang Vertikal Ruang Atas dan Ruang Bawah Tanah*. Banyumas: Amerta Media, 2025.
- Adrian Sutedi. *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*. Ed. 1, Cet 1. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Arsyad, M. *Pemanfaatan Ruang Atas Tanah di Atas Jalan Raya di Kota Makassar*. Makassar: Universitas Hasanuddin, 2015.
- Hasni. *Hukum Penata Ruang dan Penatagunaan Tanah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2010.
- Ismail, Dian Ekawaty. *Hukum Tata Ruang Rekonstruksi Menuju Pemukiman Indonesia Bebas Kumuh*. Cetakan Pertama. Yogyakarta: UII Press Yogyakarta, 2019.
- Nurmandi, Achmad. *Manajemen Perkotaan: Aktor, Organisasi, Pengelolaan Daerah Perkotaan dan Metropolitan di Indonesia*. Yogyakarta: Sinergi Publishing & Laboratorium Ilmu Pemerintahan dan Manajemen Publik FISIP UMY, 2006.
- Prof. Dr. Sugiyono. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Alfabeta, 2022.

Sakti, Trie, dan Jauhari Thonthowi. *Kajian Kebijakan Pemanfaatan Ruang Bawah Tanah dan Ruang Atas Tanah*. Cetakan Pertama. Bogor: Pusat Pengembangan dan Standarisasi Kebijakan Agraria, Tata Ruang dan Pertanahan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN, 2020.

Jurnal

- Agustina, Dwi Wahyu, dan Fajar Nugraha. "Pemanfaatan Ruang Bawah Tanah pada Bangunan Gedung untuk Kepentingan Komersil." *Mizan: Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 8 No. 2 (2019).
- Christina, Elva, dan Gladies Imanda Utami Rangkuty. "Co-Housing: A Solution Toward Sustainable Settlement in Batam City." *Journal of Architectural Research and Education* Vol 4, No. 2 (2022). <https://doi.org/https://doi.org/10.17509/jare.v4i2.51519>.
- Jazuli, Ahmad. "Penegakan Hukum Penatan Ruang dalam Rangka Mewujudkan Pembangunan Berkelanjutan." *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional* Vol. 6 No. 2 (2017). <https://doi.org/10.33331/rechtsvinding.v6i2.156>.
- Murbaintoro, Tito, M. Syamsul Ma'arif, Surjono H. Sutjahjo, dan Iskandar Saleh. "Model Pengembangan Hunian Vertikal menuju Pembangunan Perumahan Berkelanjutan." *Jurnal Permukiman* 4 (2009). <https://doi.org/10.31815/jp.2009.4.72-87>.
- Pangerang, Cut Hardiyanti, Sri Susyanti Nur, dan Muhammad Ilham Arisaputra. "Hak Kepemilikan Perumahan di Atas Bangunan Gedung Komersil." *Batulis Civil Law Review* 2, no. 2 (2021). <https://doi.org/10.47268/ballrev.v2i2.737>.
- Ramli, Asmarani, Aminuddin Salle, Marwati Riza, Farida Patittinggi. "The Nature of Justice to Implement Natinality Principle in the Agrarian Law". *Journal of law, Policy and Globalization*, Vol 46 (2016).
- Siregar, Musa Anthony, dan Zulkamaein Koto. "Hukum Agraria atas Keberadaan Bangunan pada Ruang Atas Tanah." *Jurnal Nuansa Kenotariatan* 1, no. 1 (2015).
- Suwardi, dan Widyawati Boediningsih. "Aspek Yuridis Penggunaan Ruang Atas dan Bawah Tanah Ditinjau dari Perundang-Undangan di Indonesia." *INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research* Vol. 4 No. 3 (2024).
- Trie Sakti. "Aspek Yuridis dan Implikasi Hak Guna Ruang Atas dan Bawah Tanah." *Jurnal Pertanahan* (2016).
- Waisnawa, I Made Jayadi, dan Cok Gde Rai Padmanaba. "Hubungan Ruang Terbuka Hijau terhadap Penataan Ruang Bali Madya pada Rumah Tinggal." *Jurnal Green Growth Dan Manajemen Lingkungan* Vol. 11 No. 2 (2022).
- Widiananda, Alif Bagoes. "Peranan dan Pemanfaatan Ruang Publik pada Permukiman Kampung Vertikal Rusun Pekunden Kota Semarang." *Jurnal Pembangunan Wilayah dan Kota* Vol. 14 No. 1 (2018).

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penyusunan, Peninjauan Kembali, Revisi, dan Penerbitan Persetujuan Substansi Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten, Kota, dan Rencana Detail Tata Ruang

Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 31 Tahun 2022 tentang Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Perencanaan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta

Sumber Lain

Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 3359/IMB/2006 untuk Mall of Indonesia (MOI)

Pangerang, Cut Hardiyati. "Pemanfaatan Ruang di Atas Bangunan Gedung untuk Perumahan (*Landed House*)."
Thesis. Universitas Hasanuddin, 2020.

"Portal RDRT Interaktif DKI Jakarta," diakses pada Mei 19, 2025, <https://rdtr.jakarta.go.id>.