

KAJIAN KEBIJAKAN PEMANFAATAN RUANG BAWAH TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM PADA *UNDERPASS* UNILA MENGGUNAKAN ANALISIS SWOT

Wayan Carles¹ (23116052)

Dr. Andri Hernandi, S.T., M.T.², Nurul Qamilah, S.Pd., M.Si.¹

¹Institut Teknologi Sumatera, ²Institut Teknologi Bandung

Email : wayan.23116052@student.itera.ac.id

ABSTRAK. Kebijakan pembangunan *Underpass* unila merupakan wujud dari penerapan pemanfaatan ruang bawah tanah untuk kepentingan umum pertama di Kota Bandar Lampung. Perlu dilakukan kajian terhadap kebijakan ini mengingat belum adanya aturan khusus mengenai pemanfaatan ruang bawah tanah. Tujuan penelitian ini adalah Menganalisis bagaimana peraturan yang ada saat ini melandasi pemanfaatan ruang bawah tanah untuk kepentingan umum dan memperjelas hak-hak yang dijamin secara hukum dalam pemanfaatan ruang bawah tanah. Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif kuantitatif dengan metode analisis SWOT. Teknik analisis data yang digunakan adalah IFAS (*Internal Strategic Faktor Analysis Summary*), EFAS (*Eksternal Strategic Faktor Analysis Summary*), dan kuadran analisis SWOT. Berdasarkan analisa data pada IFAS dan EFAS, total skor faktor internal adalah +0,302 dan total skor faktor eksternal adalah +0,048. Hal tersebut menunjukkan kebijakan pembangunan *underpass* unila berada pada kuadran I dalam kuadran analisis SWOT. Strategi yang sesuai berdasarkan kuadran I adalah strategi agresif, yang menunjukkan bahwa kekuatan internal dan peluang eksternal dapat dimanfaatkan untuk mendukung kebijakan. Sehingga dapat disimpulkan bahwa peraturan yang ada saat ini pada dasarnya dapat dijadikan landasan atas pembangunan *underpass* unila, sedangkan hak yang dapat diberikan atas pemanfaatan ruang bawah tanah adalah hak guna bangunan (HGB) seperti yang tercantum dalam UUPA.

Kata kunci : Ruang Bawah Tanah; *Underpass*; SWOT.

ABSTRACT. *The unila Underpass development policy is the first manifestation of the application of the use of the basement for public interest in the city of Bandar Lampung. A review of this policy needs to be carried out considering there are no specific rules regarding the use of underground spaces. The purpose of this study is to Analyze how existing regulations underlie the use of basements in the public interest and clarify the rights that are legally guaranteed in the use of basements. This research is a quantitative descriptive study with the SWOT analysis method. Data analysis techniques used are the IFAS (Internal Strategic Factor Analysis Summary), EFAS (External Strategic Factor Analysis Summary), and the SWOT analysis quadrant. Based on data analysis on IFAS and EFAS, the total score of internal factors is +0.302 and the total score of external factors is +0.048. This shows that Unila's underpass development policy is in quadrant I in the SWOT analysis quadrant. An appropriate strategy based on quadrant I is an aggressive strategy, which shows that internal strengths and external opportunities can be utilized to support policy. So it can be concluded that the existing regulations basically can be used as a foundation for the construction of the Unila underpass, while the rights that can be granted for the use of the basement are building use rights (HGB) as stated in the UUPA.*

Keywords: Basement; *Underpass*; SWOT

PENDAHULUAN

Perkembangan pembangunan terjadi dengan sangat pesat khususnya di wilayah perkotaan. Akibatnya kebutuhan akan lahan terus meningkat, sedangkan ketersediaannya sangat terbatas [1]. Ketersediaan lahan yang terbatas ini menyebabkan pemanfaatan lahan tidak hanya pada bidang tanah yang ada di permukaan, melainkan berkembang pada pemanfaatan ruang bawah tanah, ruang diatas tanah, dan ruang perairan.

Perkembangan pembangunan yang diikuti dengan dukungan dari kemajuan teknologi pembangunan, mengakibatkan pembangunan tidak hanya berorientasi pada bidang tanah 2 dimensi (*on the ground*) tetapi juga secara 3 dimensi (*above and underground*) [2]. Artinya pembangunan tidak hanya memanfaatkan bidang permukaan bumi, melainkan juga ruang udara diatas permukaan bumi dan masuk ke dalam tubuh bumi (dibawah permukaan tanah).

Pada umumnya pemanfaatan ruang bawah tanah adalah sebagai penunjang bangunan diatasnya. Menurut Nurfakih Wirawan, pemanfaatan ini didasarkan pada pertimbangan secara teknis, strategis, dan ekonomis [2]. Sehingga diharapkan mampu berperan sebagai alternatif dari pembangunan dipermukaan tanah ke atas menjadi ke bawah tanah dengan adanya keterbatasan lahan yang ada diatas permukaan tanah.

Ditinjau dari aspek hukum pertanahan, pada pasal 1 Ayat 1 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) menyebutkan bahwa seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Artinya setiap individu warga negara Indonesia memiliki hak atas tanah atau manfaat dari tanah dalam cakupan wilayah negara Indonesia, baik guna kepentingan pribadi maupun kelompok.

Namun sampai saat ini belum ada suatu aturan yang mengatur secara khusus mengenai hak guna ruang bawah tanah. Sehingga pemanfaatan ruang dibawah tanah dapat dikatakan belum memiliki landasan hukum yang kuat untuk menjamin hak yang ada dalam pemanfaatan tersebut. Kurang kuatnya landasan hukum terkait pemanfaatan ruang dibawah tanah tidak menjadi hambatan bagi pembangunan suatu fasilitas publik yang memanfaatkan ruang bawah tanah. Dimana untuk pembangunan yang memanfaatkan ruang bawah tanah sementara ini masih berlandaskan kepada peraturan yang tidak secara khusus mengatur mengenai pemanfaatan ruang bawah tanah. Pemerintah Kota Bandar Lampung merealisasikan kebijakan pembangunan *Underpass* Unila sejak 15 april 2018 dan diresmikan pada 17 januari 2019. Kebijakan ini berlandaskan pada Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Jalan dan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan [3]. Saat ini *underpass* Unila merupakan *underpass* pertama dan satu-satunya Di Provinsi Lampung. *Underpass* ini dibangun oleh PT. Sang Bumi Ratu dengan panjang 340 meter, lebar 10 meter dan kedalaman 7 meter. Dimana ruang yang dimanfaatkan adalah ruang bawah tanah jalan ZA. Pagar Alam, Gedong Meneng, Kecamatan Rajabasa, Kota Bandar Lampung dengan cara membuat terowongan.

Berdasarkan penjabaran diatas maka perlu dilakukan kajian terhadap kebijakan pemanfaatan ruang bawah tanah guna mengetahui apakah kebijakan tersebut sudah tepat atau belum baik dari perspektif spasial maupun hukum. Penelitian ini dilakukan dengan metode deskriptif kuantitatif dengan analisis SWOT. Analisis SWOT dilakukan untuk mengkaji kebijakan pembangunan *underpass* Unila yang konstruksinya memanfaatkan ruang bawah tanah dari jalan diatasnya. Dengan analisis SWOT, kajian

yang dilakukan mencakup variabel pemanfaatan ruang bawah tanah atas kebijakan pembangunan *underpass* Unila terkait dasar hukum yang melandasinya. Kajian juga mencakup hak-hak yang diatur dalam pemanfaatan ruang bawah tanah yang ada saat ini. Pendekatan deskriptif kuantitatif sendiri dimaksudkan untuk menilai seberapa berpengaruh indikator dari masing-masing unsur analisis SWOT terhadap kebijakan pembangunan *underpass* Unila, dimana hasil dari pendekatan kuantitatif ini berupa kuadran SWOT yang merepresentasikan posisi dari kebijakan tersebut.

RUANG LINGKUP

Beberapa ruang lingkup dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Penelitian ini dilakukan di *underpass* Unila, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung.
2. Jenis penelitian ini adalah penelitian deskriptif kuantitatif menggunakan analisis SWOT.
3. Teknik analisis SWOT yang digunakan adalah matrik IFAS dan EFAS serta kuadran analisis SWOT untuk melihat posisi dari kebijakan pemanfaatan ruang bawah tanah.
4. Pemanfaatan ruang bawah tanah dalam penelitian ini adalah pemanfaatan dalam bentuk pembangunan *underpass* yang melibatkan ruang bawah tanah, dimana struktur bangunan utama berada di bawah tanah dan tidak memiliki hubungan secara langsung dengan bangunan di atasnya.
5. *Underpass* yang dimaksud dalam penelitian ini adalah bagian dari jalan yang struktur bangunan utamanya berada di ruang bawah tanah.
6. Responden dalam penelitian ini terdiri dari 5 responden dengan latar belakang akademisi dan 5 responden dengan latar belakang praktisi.

TEORI DASAR

Hak Atas Tanah Menurut Hukum Tanah Nasional

Menurut Arie S Hutagalung pengertian dari Hukum tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, ada yang tertulis ada pula yang tidak tertulis, semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama, yaitu hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan-hubungan hukum kongkret, beraspek publik dan perdata, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem. Dengan demikian dapat diartikan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum tanah yang berlaku di seluruh wilayah Republik Indonesia [2]. Hukum tanah nasional mencakup ketentuan-ketentuan hukum yang tertulis seperti Undang-undang Dasar 1945 khusus untuk pasal 33 ayat 3, UUPA serta peraturan-peraturan pelaksanaannya dan ketentuan-ketentuan hukum tidak tertulis seperti norma-norma hukum adat. Hak penguasaan atas tanah itu sendiri berisikan serangkaian wewenang dan kewajiban dan/atau rangkaian larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang menjadi haknya [4].

Jenis-jenis Hak Atas Tanah

Menurut UUPA, hak atas tanah terdiri dari hak milik, hak guna usaha (HGU), hak guna bangunan (HGB), dan hak pakai. Pada dasarnya keempat jenis hak tersebut adalah hak pakai yang merujuk pada tujuan utama pemakaian tanah, yaitu diusahakan dan dipakai untuk membangun sesuatu [4]. Diusahakan dalam artian pemakaiannya mengacu pada pengusahaan pemanfaatan yang menghasilkan keuntungan seperti usaha pertanian, perkebunan, tambak, serta usaha lainnya. Sedangkan pemakaian untuk membangun sesuatu seperti bangunan

gedung, jalan, pelabuhan, pariwisata, dan lain-lain.

Kebijakan Pemanfaatan Ruang Bawah Tanah

Istilah ruang bawah tanah pada dasarnya belum tercantum secara khusus dalam peraturan nasional. Namun dapat dijumpai istilah terkait dalam undang-undang yang dapat dijadikan rujukan, serta pendapat beberapa ahli mengenai pemanfaatan ruang bawah tanah sebagai berikut :

1. Disebutkan dalam ayat 2 pasal 4 UUPA bahwa hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1, memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas menurut undang-undang ini dan peraturan hukum lain yang tertinggi.
2. Boedi Harsono menyatakan bahwa bagian dalam tubuh bumi, dibawah permukaan bumi, dan bangunan dalam ruang di atas tanah yang merupakan bagian dari bangunan induk yang berada di atas tanah masih dapat terakomodasikan oleh hak-hak atas tanah yang ada. Sedangkan bangunan yang keberadaannya dan penguasaannya belum terakomodasikan yaitu bangunan yang memerlukan ruang di dalam tubuh bumi, secara fisik tidak ada kaitannya dengan bangunan yang berada di permukaan bumi di atasnya [2].
3. Harris Y. P. Sibuea menyatakan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan ruang di bawah tanahnya adalah terletak pada pintu keluar masuk antara permukaan bumi dengan ruang di bawah tanah [7].

Latar Belakang Kebijakan Pembangunan Underpass Unila

Kota Bandar Lampung merupakan salah satu

kota yang mengalami perkembangan cukup pesat dibidang ekonomi yang menuntut peningkatan infrastruktur, salah satunya adalah jalan. Perkembangan kendaraan di Kota Bandar Lampung sangat pesat sehingga berpotensi menimbulkan permasalahan transportasi misalnya kemacetan [9]. Kemacetan pada persimpangan Bundaran Tugu Radin Inten yang menghubungkan Jalan Soekarno-Hatta / Jalur Lintas Timur Sumatera (arteri primer) dengan Jalan Zaenal Abidin (arteri sekunder) telah menjadi permasalahan di Kota Bandar Lampung. Hal ini dikarenakan ruas jalan sudah tidak mampu menangani volume kendaraan pada persimpangan, oleh karena itu perlu dibuat simpang tak sebidang (*underpass*) [10].

Analisis SWOT

Analisis SWOT (*Strength, Weakness, Oppurtunity, Threat*) merupakan analisis yang menggunakan kekuatan/kelebihan, kelemahan, peluang dan ancaman sebagai indikator-indikator dalam analisisnya. Menurut Philip Kotler, pengertian analisis SWOT adalah evaluasi terhadap semua kekuatan, kelemahan, peluang, dan ancaman, yang terdapat pada individu atau organisasi [11]. Sedangkan dalam [12] analisis SWOT adalah usaha yang dilakukan berdasarkan logika yang dapat memaksimalkan kekuatan dan peluang, dan pada saat yang sama dapat meminimalisir kelemahan dan ancaman.

METODELOGI PENELITIAN

Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini adalah *underpass* Unila yang terletak di jalan ZA. Pagar Alam, Gedong Meneng, Kec. Rajabasa, Kota Bandar Lampung, Lampung. *Underpass* ini memiliki panjang 340 meter, lebar 10 meter dan kedalaman 7 meter dibawah permukaan tanah. Lokasi Penelitian dapat dilihat pada gambar 1 dibawah ini.



Gambar 1. Lokasi Penelitian (sumber : Google Earth)

Data

Penelitian ini menggunakan 2 jenis data, yaitu data primer dan data sekunder. Data primer merupakan data yang diperoleh dengan metode pengumpulan data secara langsung. Data primer dikumpulkan dengan menyebarkan kuesioner kepada responden, dimana nantinya akan dilihat bobot dan rating dari masing-masing indikator yang tercantum dalam kuesioner tersebut. Sedangkan data sekunder merupakan data yang bersumber dari sumber tertentu. Data sekunder terdiri dari beberapa data dibawah ini :

- Dokumen hukum tentang pemanfaatan ruang.
- Dokumen hukum pertanahan.
- Dokumen hukum rencana tata ruang Kota Bandar Lampung.
- Dokumen landasan hukum pembangunan *underpass* Unila.

Varibel dan Indikator Penelitian

Variabel dan indikator yang ada digunakan untuk melakukan kajian terhadap kebijakan pembangunan *underpass* Unila menggunakan metode analisis SWOT. Pada tahap analisis ini terdapat variabel penelitian

yaitu pemanfaatan ruang bawah tanah dan *underpass*. variabel tersebut memiliki 5 indikator dari setiap unsur dalam analisis SWOT. Indikator yang ada kemudian diberi kode S1-S5 untuk kekuatan, W1-W5 untuk kelemahan, O1-O5 untuk peluang, dan T1-T5 untuk ancaman untuk memudahkan dalam penulisan. Indikator-indikator tersebut adalah sebagai berikut :

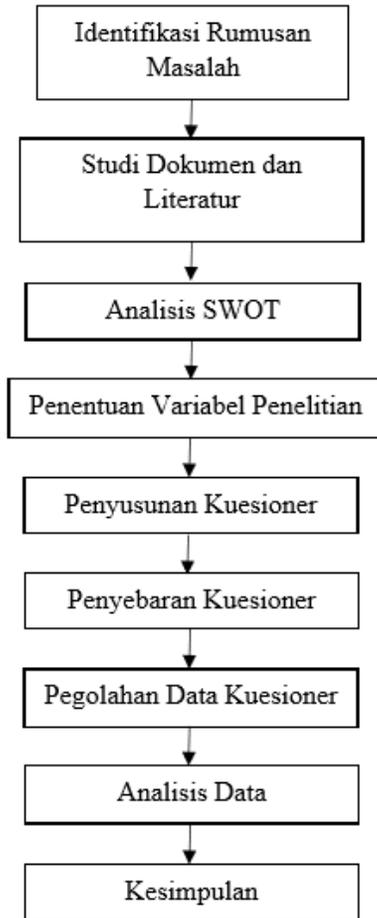
- Faktor Internal Kekuatan (*Strengths*)
 1. Pemanfaatan ruang bawah tanah sudah mendukung fungsi bangunan diatasnya dalam mengurangi kemacetan (S1).
 2. Adanya Perpres No. 65 tahun 2006 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sebagai landasan yang kuat dalam kebijakan pembangunan *underpass* Unila (S2).
 3. Adanya UU No. 8 Tahun 2004 & PP No. 34 Tahun 2006 tentang jalan sebagai landasan yang kuat untuk kebijakan pembangunan *underpass* Unila (S3).
 4. Adanya pasal 1 ayat 1 dan ayat 2 UU No. 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria (UUPA)

- sebagai dasar pemberian hak pemanfaatan ruang bawah tanah (S4).
5. Adanya Pasal 6 ayat (3) Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang memuat ruang didalam bumi sebagai ruang wilayah nasional (S5).
- Faktor Internal Kelemahan (*Weaknesses*)
 1. Belum adanya undang-undang yang mengatur pemanfaatan ruang bawah tanah secara khusus (W1)
 2. Belum adanya undang-undang yang menjamin hak dalam pemanfaatan ruang bawah tanah secara khusus (W2).
 3. Perencanaan pemanfaatan ruang bawah tanah kurang baik karena belum tercantum dalam RTRW Kota Bandar Lampung (W3).
 4. Belum adanya wewenang yang jelas terkait pemanfaatan ruang bawah tanah (W4).
 5. Belum adanya batas yang jelas terkait kedalaman dalam pemanfaatan ruang bawah tanah (W5).
 - Faktor Eksternal Peluang (*Opportunities*)
 1. Adanya Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 167 tahun 2012 yang mengatur secara detail mengenai ruang bawah tanah (O1).
 2. Perkembangan teknologi pembangunan yang pesat memungkinkan pembangunan pada ruang bawah tanah (O2).
 3. Adanya kebutuhan akan sumber daya ruang baru terkait terbatasnya ruang dipermukaan tanah (O3).
 4. Adanya kemungkinan pembuatan kebijakan baru terkait pemanfaatan ruang bawah tanah (O4).
 5. Peningkatan produktifitas berbagai sektor yang belum terpenuhi kebutuhan ruangnya oleh ruang di permukaan tanah (O5).
 - Faktor Eksternal Ancaman (*Threats*)
 1. Belum jelasnya definisi terkait pemanfaatan ruang bawah tanah dalam tatanan hukum tanah nasional.
 2. Belum jelasnya batas-batas hak antara pemanfaatan ruang di permukaan dan di bawah tanah.
 3. Belum jelasnya izin yang dapat diberikan terkait pemanfaatan ruang bawah tanah.
 4. Adanya kemungkinan penyalahgunaan pemanfaatan ruang bawah tanah.
 5. Adanya banyak kepentingan menyangkut pemanfaatan ruang bawah tanah, sehingga dapat menimbulkan konflik lintas kepentingan.

Diagram Alir Pelaksanaan

Penelitian ini terdiri atas beberapa tahapan untuk mencapai kesimpulan akhir. Dimulai dengan Identifikasi masalah yang dilakukan untuk mengidentifikasi permasalahan umum yang ada terkait pemanfaatan ruang bawah tanah. Studi literatur dan dokumen sendiri dilakukan guna memperoleh dasar yang cukup untuk membangun hipotesa. Dari studi literatur dan dokumen, kemudian dilakukan analisis SWOT untuk mengetahui faktor eksternal dan internal kebijakan pemanfaatan ruang bawah tanah. Faktor eksternal dan internal yang diperoleh kemudian digunakan untuk menentukan variabel, dimana variabel adalah karakteristik yang dapat diduplikasikan dalam sekurang-kurangnya dua klasifikasi atau indikator [13], sehingga dapat dilakukan penurutan berupa indikator. Variabel dan indikator berupa pernyataan yang dituangkan dalam butir kuesioner. Pada tahap selanjutnya kuesioner disebarkan dan diolah dengan pembobotan dan pemeringkatan. Responden dipilih dengan teknik *purposive sampling*, dimana responden yang sengaja ditetapkan dengan

alasan responden tersebut memiliki pengetahuan, pengertian, dan pengalaman mereka terhadap permasalahan penelitian. [14]. Data hasil pengolahan selanjutnya dianalisis dengan teknis analisis EFAS, IFAS, dan kuadran analisis SWOT untuk mencapai kesimpulan. Secara keseluruhan, alur penelitian ini dapat dilihat pada Gambar 2 dibawah ini.



Gambar 2. Diagram Alir Penelitian

Pengolahan Data Kuesioner

Setelah diperoleh data kuesioner, maka selanjutnya dilakukan pengolahan data berupa pembobotan dan pemeringkatan. Pembobotan dan pemeringkatan (*rating*) dilakukan dengan menggunakan skala *likert*, dimana diberi rentang nilai 1 (*poor*) sampai dengan 4 (*outstanding*) sesuai dengan tingkat

pengaruh dari masing-masing indikator [12]. Pemberian kategori bobot dilakukan dengan membagi besaran nilai aspek internal maupun eksternal dengan jumlah bobot total adalah bernilai 1 [15]. Hal ini dilakukan untuk mengetahui seberapa besar pengaruh masing-masing indikator terhadap kebijakan pemanfaatan ruang bawah tanah dengan studi kasus *underpass* Unila. Sedangkan pemeringkatan (*rating*) adalah nilai faktor atau variabel yang didasarkan pada kondisi eksisting sesuai dengan jawaban atas kuesioner dari responden. Pemeringkatan pada penelitian ini adalah nilai rata-rata dari jawaban seluruh responden pada masing-masing indikator.

Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah EFAS (*Eksternal Strategic Faktor Analysis Summary*), IFAS (*Internal Strategic Faktor Analysis Summary*), dan kuadran analisis SWOT.

EFAS digunakan untuk mengetahui hubungan antara peluang dan ancaman dalam faktor eksternal. Dimana pada umumnya suatu strategi harus mampu memaksimalkan peluang dan meminimalisir ancaman. Sedangkan IFAS digunakan untuk mengetahui hubungan antara kekuatan dan kelemahan. Dimana dari analisis EFAS dan IFAS ini akan diperoleh skor masing-masing indikator yang telah ditentukan. Skor yang ada merupakan hasil dari bobot dikalikan dengan *rating* yang dimiliki setiap indikator. Berikut merupakan tahapan-tahapan dalam analisis EFAS dan IFAS :

1. Susunlah indikator-indikator yang mempengaruhi kebijakan pemanfaatan ruang bawah tanah pada *underpass* unila kedalam satu kolom suatu tabel. Tabel IFAS untuk indikator pada unsur kekuatan dan kelemahan, sedangkan tabel EFAS

untuk indikator pada unsur peluang dan ancaman.

2. Beri bobot pada setiap indikator pada kolom 2 masing-masing tabel. Bobot dihitung dengan membagi jumlah nilai jawaban seluruh responden untuk setiap indikator dibagi dengan jumlah nilai jawaban seluruh responden pada faktor internal IFAS dan pada faktor eksternal untuk EFAS. Dimana jumlah bobot pada masing-masing tabel harus berjumlah 1 (satu).
3. Pada kolom 3 hitung rating untuk setiap indikator dengan menghitung nilai rata-rata dari jawaban responden terhadap kuesioner pemeringkatan.
4. Kalikan bobot pada kolom 2 dengan rating pada kolom 3, untuk memperoleh faktor pembobotan dalam kolom 4. Hasilnya berupa skor pembobotan untuk masing-masing faktor.
5. Pada kolom selanjutnya hitung jumlah skor untuk kekuatan dan kelemahan pada

tabel IFAS, serta jumlah skor peluang dan ancaman untuk tabel EFAS.

6. Terakhir, untuk memperoleh skor total pada tabel IFAS, lakukan perhitungan kekuatan dikurangi dengan kelemahan. sedangkan untuk skor total pada tabel EFAS lakukan perhitungan peluang dikurangi dengan ancaman.

Setelah diketahui hubungan antara setiap faktor eksternal dan internal dan diperoleh skor, selanjutnya dilakukan analisis dengan kuadran analisis SWOT. Kuadran analisis SWOT digunakan untuk melihat posisi kebijakan pemanfaatan ruang bawah tanah dengan studi kasus *underpass* Unila. Posisi tersebut direpresentasikan oleh sumbu x yang merupakan hasil akumulasi skor pada faktor internal dan sumbu y yang merupakan hasil akumulasi skor pada faktor eksternal.

HASIL

Setelah dilakukan pengolahan data primer dari kuesioner, maka diperoleh hasil berupa bobot, *rating*, dan skor untuk faktor internal maupun eksternal. Selain itu juga diperoleh

kuadran yang merepresentasikan posisi dari strategi kebijakan pemanfaatan ruang bawah tanah untuk kepentingan umum dengan studi kasus *underpass* Unila.

Tabel 1. Bobot faktor internal

Indikator	Responden										Jumlah	Rata-rata	Bobot	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10				
Kekuatan	S1	3	3	3	4	4	3	3	2	4	4	33	3,300	0,099
	S2	2	3	4	4	3	4	4	3	4	4	35	3,500	0,105
	S3	3	3	3	4	2	4	4	3	4	3	33	3,300	0,099
	S4	2	3	4	4	3	4	4	2	4	4	34	3,400	0,102
	S5	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4	39	3,900	0,117
Kelemahan	W1	3	2	4	4	4	3	3	3	3	4	33	3,300	0,099
	W2	3	2	4	4	4	3	4	4	3	3	34	3,400	0,102
	W3	3	2	2	4	4	2	2	4	3	3	29	2,900	0,087
	W4	3	2	4	4	4	2	3	4	3	3	32	3,200	0,096
	W5	3	2	3	4	4	2	4	2	3	3	30	3,000	0,090
Total											332	3,320	1	

Tabel 2. Bobot faktor eksternal

Indikator	Responden										Jumlah	Rata-rata	Bobot	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10				
Peluang	O1	2	2	4	4	3	3	4	4	4	3	33	3,300	0,102
	O2	4	2	3	4	4	4	4	4	3	3	35	3,500	0,108
	O3	4	2	3	4	4	2	2	4	2	3	30	3,000	0,093
	O4	4	3	4	4	4	2	3	4	3	4	35	3,500	0,108
	O5	4	2	3	3	3	2	2	4	3	4	30	3,000	0,093
Ancaman	T1	3	2	3	4	4	4	4	3	3	3	33	3,300	0,102
	T2	3	2	3	4	4	4	3	2	3	4	32	3,200	0,099
	T3	3	2	3	4	4	3	4	4	2	4	33	3,300	0,102
	T4	3	2	3	4	4	2	4	4	2	3	31	3,100	0,096
	T5	3	2	4	4	4	3	4	3	2	3	32	3,200	0,099
Total											324	3,240	1	

Tabel 3. Rating faktor internal

Indikator	Responden										Peringkat		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Jumlah	Rata-rata	
Kekuatan	S1	3	2	3	4	4	3	3	2	4	3	31	3,100
	S2	2	3	4	4	3	4	4	3	4	3	34	3,400
	S3	3	3	3	4	2	4	4	3	4	3	33	3,300
	S4	2	3	4	4	3	4	4	2	4	4	34	3,400
	S5	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4	39	3,900
Kelemahan	W1	3	2	4	4	4	3	3	3	3	3	32	3,200
	W2	3	2	4	4	4	3	4	4	3	3	34	3,400
	W3	3	2	2	4	4	2	2	4	3	3	29	2,900
	W4	3	2	4	4	4	2	3	4	3	3	32	3,200
	W5	3	2	3	4	4	2	4	2	3	3	30	3,000
Total											328	3,280	

Tabel 4. Rating faktor eksternal

Indikator	Responden										Peringkat		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Jumlah	Rata-rata	
Peluang	O1	2	2	4	4	3	3	4	4	4	3	33	3,300
	O2	4	2	3	4	4	4	4	4	3	3	35	3,500
	O3	4	2	3	4	4	2	1	4	2	3	29	2,900
	O4	4	3	4	4	4	2	3	4	3	4	35	3,500
	O5	4	2	3	3	3	2	2	4	3	4	30	3,000
Ancaman	T1	3	2	3	4	4	4	4	4	3	3	34	3,400
	T2	3	2	3	4	4	4	2	3	3	4	32	3,200
	T3	3	2	2	4	4	3	4	4	2	3	31	3,100
	T4	3	2	4	3	4	2	4	3	2	3	30	3,000
	T5	3	2	4	4	4	3	4	4	2	3	33	3,300
Total											322	3,220	

Pada tabel-tabel diatas dilakukan perhitungan bobot dan rating untuk masing-masing indikator pada faktor internal dan eksternal. Pembobotan dilakukan terhadap jawaban dari 10 responden pada kuesioner. Skala nilai bobot setiap indikator adalah sebagai berikut:

- 0,2 : Sangat penting
- 0,150 : Penting
- 0,010 : Sedang
- < 0,010 : Tidak Penting

Sedangkan Nilai *rating* ditentukan dengan menghitung rata-rata nilai jawaban

responden pada kuesioner. Skala nilai yang digunakan untuk menentukan nilai rating adalah sebagai berikut :

- 4 : sangat besar
- 3 : besar
- 2 : sedang
- 1 : kecil

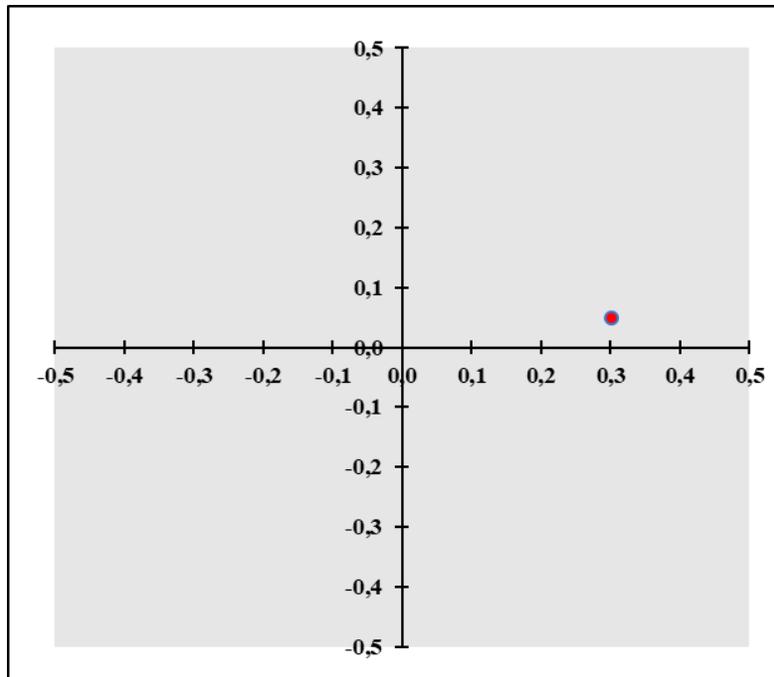
Setelah diketahui bobot dan *rating* masing-masing indikator dalam setiap unsur, maka selanjutnya dilakukan perhitungan skor dengan mengalikan bobot dengan *rating*.

Tabel 5. Skor faktor internal

Indikator	Bobot	Peringkat	Skor	Jumlah	
Kekuatan	S1	0,099	3,100	0,308	1,801
	S2	0,105	3,400	0,358	
	S3	0,099	3,300	0,328	
	S4	0,102	3,400	0,348	
	S5	0,117	3,900	0,458	
Kelemahan	W1	0,099	3,200	0,318	1,499
	W2	0,102	3,400	0,348	
	W3	0,087	2,900	0,253	
	W4	0,096	3,200	0,308	
	W5	0,090	3,000	0,271	
Kekuatan - Kelemahan				0,302	

Tabel 6. Skor faktor eksternal

Indikator	Bobot	Peringkat	Skor	Jumlah	
Peluang	O1	0,102	3,300	0,336	1,639
	O2	0,108	3,500	0,378	
	O3	0,093	2,900	0,269	
	O4	0,108	3,500	0,378	
	O5	0,093	3,000	0,278	
Ancaman	T1	0,102	3,400	0,346	1,591
	T2	0,099	3,200	0,316	
	T3	0,102	3,100	0,316	
	T4	0,096	3,000	0,287	
	T5	0,099	3,300	0,326	
Peluang - Ancaman				0,048	

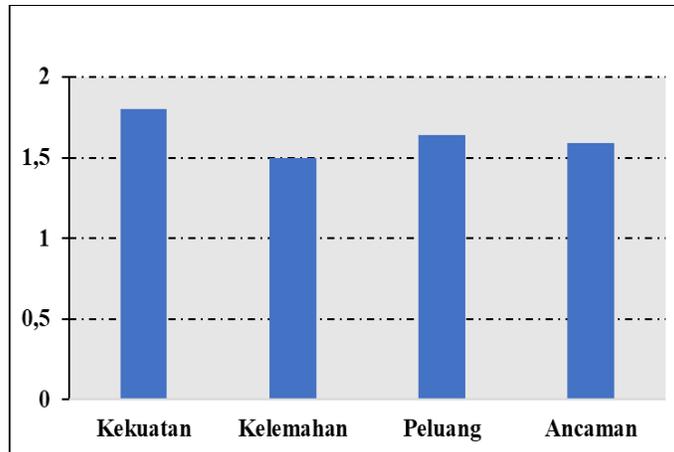


Gambar 3. Kuadran analisis SWOT

Setelah dilakukan perhitungan selisih kekuatan dengan kelemahan pada faktor internal dan peluang dengan ancaman pada faktor eksternal, diperoleh nilai sumbu x adalah +0,302 dan nilai sumbu y adalah +0,048. Sumbu x dan y tersebut merepresentasikan posisi kebijakan pemanfaatan ruang bawah tanah untuk kepentingan umum pada *underpass* Unila berada di kuadran I seperti yang terlihat pada gambar 3 diatas. Setelah diketahui posisi dari kebijakan yang ada, selanjutnya adalah menentukan strategi sesuai dengan posisi kuadrannya. Posisi kebijakan pemanfaatan ruang bawah tanah untuk kepentingan umum pada *underpass* unila diketahui berada pada kuadran 1, hal ini menandakan situasi yang sangat menguntungkan. kebijakan yang ada memiliki kekuatan dan peluang yang dapat dimanfaatkan. Sehingga strategi yang dapat diterapkan adalah mendukung kebijakan pertumbuhan yang agresif.

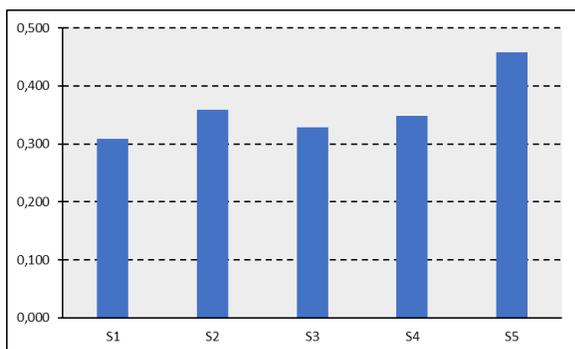
PEMBAHASAN

Ditinjau dari kuadran analisis SWOT, diketahui bahwa posisi dari kebijakan pemanfaatan ruang bawah tanah pada *underpass* Unila berada pada kuadran I. Sehingga strategi yang mendukung untuk diterapkan pada kebijakan ini adalah strategi agresif. Kuadran I menunjukkan bahwa suatu kebijakan memiliki kekuatan dan peluang yang dapat dimaksimalkan. Hal tersebut ditunjukkan dengan selisih skor antara kekuatan dan kelemahan yang memiliki nilai +0,302 yang berarti skor kekuatan lebih tinggi dibandingkan dengan skor kelemahan. Pada perbandingan antara peluang dan ancaman juga menunjukkan bahwa peluang memiliki skor yang lebih tinggi, dimana selisih antara keduanya adalah +0,048. Perbandingan skor antara kekuatan, kelemahan, peluang, dan ancaman dapat dilihat pada gambar 4 dibawah ini.



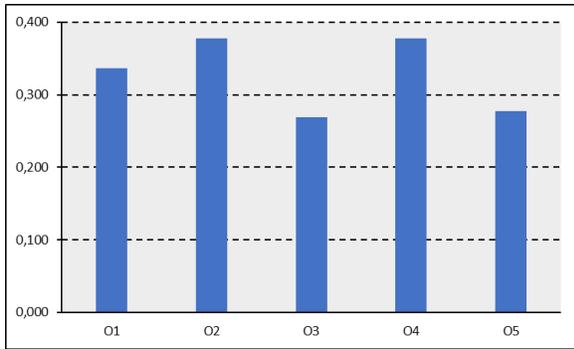
Gambar 4. Grafik perbandingan skor

Berdasarkan grafik perbandingan skor diatas, dapat dilihat bahwa unsur kekuatan memiliki skor paling tinggi yaitu 1,801. Hal ini menunjukkan bahwa indikator-indikator yang ada dalam unsur kekuatan memiliki pengaruh yang lebih besar dibanding indikator dari unsur lainnya. Dimana indikator-indikator yang ada dalam unsur kekuatan didominasi peraturan yang dapat dijadikan landasan hukum atas pemanfaatan ruang bawah tanah dan jaminan atas hak-hak yang ada didalamnya. Sehingga dapat dikatakan bahwa peraturan perundang-undangan yang ada saat ini dapat dijadikan landasan hukum atas kebijakan pemanfaatan ruang bawah tanah pada *underpass* Unila. Skor indikator kekuatan dapat dilihat pada gambar 5 dibawah ini.



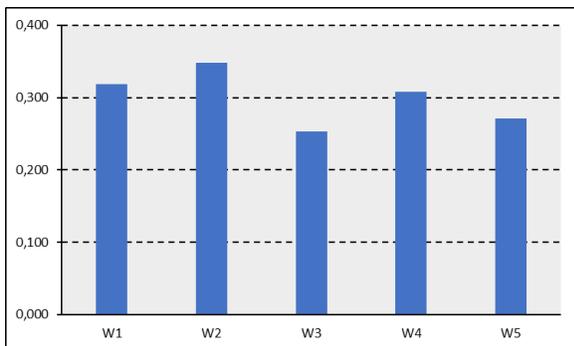
Gambar 5. Grafik skor indikator kekuatan

Pada dasarnya peraturan perundang-undangan yang ada saat ini memang dapat dijadikan landasan hukum atas pembangunan *underpass* Unila sebagai wujud dari pemanfaatan ruang bawah tanah. Bahkan hak-hak dalam pemanfaatan ruang bawah tanah dapat diberikan sesuai dengan yang tercantum dalam UUPA. Namun, tetap dibutuhkan suatu aturan khusus yang mengatur tentang pemanfaatan ruang bawah tanah itu sendiri. Hal ini mengingat strategi agresif yang dimaksud bukan hanya mengandalkan kekuatan, namun juga mampu memaksimalkan setiap peluang dari faktor eksternal. Pada gambar 4.2 dapat dilihat bahwa unsur peluang memiliki skor tertinggi ke-2 setelah unsur kekuatan yaitu 1,639. Ini menunjukkan indikator-indikator dalam unsur peluang memiliki potensi untuk dimaksimalkan dalam rangka mendukung kebijakan pemanfaatan ruang bawah tanah. Skor indikator dalam unsur peluang dapat dilihat pada gambar 6 dibawah ini.



Gambar 6. Grafik skor indikator peluang

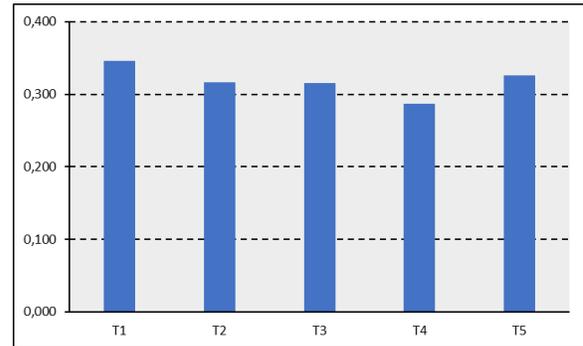
Dibutuhkannya peraturan khusus mengenai pemanfaatan ruang bawah tanah semacam Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 167 Tahun 2012 bukan tanpa alasan. Hal ini mengacu pada kelemahan dari kebijakan pemanfaatan ruang bawah tanah pada pembangunan *underpass* unila yang tidak bisa diabaikan begitu saja. Secara keseluruhan skor unsur kelemahan (1,499) memang lebih kecil dibandingkan dengan skor unsur kekuatan dalam analisis IFAS. Akan tetapi tiga dari lima indikatornya memiliki skor $>0,3$ yang menunjukkan bahwa ketiga indikator tersebut memiliki pengaruh yang cukup besar terhadap kebijakan pembangunan *underpass* unila sebagai wujud pemanfaatan ruang bawah tanah. Gambar 7 dibawah ini menunjukkan skor indikator kelemahan.



Gambar 7. Grafik skor indikator kelemahan

Selain kelemahan, ancaman dari faktor eksternal juga tidak dapat diabaikan begitu

saja. Meskipun secara keseluruhan skor ancaman (1,591) lebih kecil dari skor peluang dengan selisih $+0,048$, namun empat dari lima indikatornya memiliki skor $>0,3$. Skor indikator dalam ancaman dapat dilihat pada gambar 8 dibawah ini.



Gambar 8. Grafik skor indikator ancaman

KESIMPULAN

Berdasarkan analisa yang telah dilakukan terhadap data menggunakan analisis SWOT dengan teknik analisis IFAS, EFAS, dan kuadran analisis SWOT, maka dapat disimpulkan beberapa hal terkait kajian kebijakan pemanfaatan ruang bawah tanah untuk kepentingan umum pada *underpass* Unila sebagai berikut :

1. Total skor faktor internal adalah $+0,302$ dan total skor faktor eksternal adalah $+0,048$, sehingga kebijakan pemanfaatan ruang bawah tanah untuk kepentingan umum pada *underpass* Unila berada pada kuadran I. Strategi paling sesuai berdasarkan kuadran I adalah strategi agresif dengan memanfaatkan kekuatan intenal dan peluang eksternal.

2. Indikator-indikator dalam unsur kekuatan dan peluang secara umum berkaitan dengan landasan hukum pembangunan *underpass* Unila. Dimana skor kekuatan dan peluang lebih besar dibandingkan dengan kelemahan dan ancaman. Hal ini menunjukkan bahwa pada dasarnya peraturan perundang-undangan yang ada saat ini dapat dijadikan landasan dalam kebijakan pembangunan *underpass* Unila sebagai wujud pemanfaatan ruang bawah tanah.
3. Jaminan hak yang dapat diberikan dalam pemanfaatan ruang bawah tanah untuk kepentingan umum pada *underpass* Unila adalah hak guna bangunan (HGB) seperti yang tercantum dalam pasal 35 ayat 1 UUPA. Namun, dalam hal ini ruang bawah tanah tidak dijelaskan secara khusus dalam UUPA, sehingga perlu diatur dalam suatu peraturan khusus. Peraturan khusus yang dimaksud seperti yang ada pada indikator peluang, yaitu Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 167 Tahun 2012 tentang ruang bawah tanah (O1).

DAFTAR PUSTAKA

- [1] E. Erlina, "Aspek Yuridis Atas Pendirian Bangunan Di Ruang Bawah Tanah," *Jurisprud. Jur. Ilmu Huk. Fak. Syariah dan Huk.*, vol. 5, no. 1, p. 87, 2018.
- [2] F. K. Putri, "Pemanfaatan Ruang Bawah Tanah Dan Atas Tanah Dalam Pembangunan Mass Rapid Transit Ditinjau Dari Hukum Tanah Nasional," *Tesis Fak. Hukum, Univ. Indones.*, 2012.
- [3] M. Sendy, "Kebijakan Hukum Pembangunan Underpass Di Jalan Zainal Abidin Pagaralam Sebagai Upaya Menciptakan Kelancaran Lalu Lintas Di Kota Bandar Lampung," *J. Huk.*, vol. 1, no. 1, p. 1, 2019.
- [4] B. Harsono, "Hak Atas Tanah Dalam Hukum Tanah Nasional," *Bull. LMPDP L.*, vol. 04, pp. 4–7, 2007.
- [5] Taufiqurokhman, "Kebijakan Publik: Pendelegasian Tanggungjawab Negara kepada Presiden Selaku Penyelenggara Pemerintahan," *Fak. Ilmu Sos. dan Ilmu Polit. Univ. Moestopo Beragama*, no. 1993, pp. 2–23, 2014.
- [6] N. Adhim, "Penggunaan Ruang Bawah Tanah Dilema Antara Kebutuhan dan Pengaturan," *J. Hukum, Univ. Diponegoro*, vol. 4, pp. 1–11, 2019.
- [7] H. Y. P. Sibuea, "Tinjauan Yuridis Atas Pemanfaatan Ruang Di Bawah Tanah," *Negara Huk.*, vol. 4, no. Land Reform, pp. 18–34, 2013.
- [8] T. N. Azizah, I. R. Soetijono, and R. Indrayati, "Kewenangan Pemberian Izin Penggunaan Ruang Bawah Tanah dalam Proyek Mass Rapid Transit Jakarta," *Lentera Huk.*, vol. 5, no. 2, p. 290, 2018.

- [9] Y. Putri and N. Sari, “Analisis Penyebab Kemacetan Jalan di Pusat Kota Bandar Lampung Studi Kasus Jalan Kota Raja – Jalan Raden Intan,” vol. 4, no. 1, pp. 1–10, 2016.
- [10] M. R. Priliyani *et al.*, “Perencanaan Underpass Zaenal Abidin-Soekarno Hatta, Bandar Lampung,” *J. Karya Tek. Sipil, Univ. Diponegoro*, vol. 6, pp. 22–30, 2017.
- [11] Taufiqurokman, *Manajemen Strategik*. 2016. In *Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Prof. Dr. Moestopo Beragama*.
- [12] F. Rangkuti, *Analisis SWOT: Teknik Membedah Kasus Bisnis*, 24th ed. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2018.
- [13] Ms. Prof. Dr. Suryana, *Metodologi Penelitian : Model Praktis Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*. 2012.
- [14] A. Hernandi and I. Gumilar, “Strategi Penyelesaian Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dengan Menggunakan Pendekatan Fit for-Purpose Land Administration,” *J. Sositologi*, vol. 18, no. 2, pp. 242–256, 2019.
- [15] Suhardi, S. Wisnu, and Linawati, “Analisis Swot Percepatan Pembangunan Kota Kediri,” *J. Ekon.*, pp. 7–11, 2017.