

AKIBAT HUKUM ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH

Cicilia Putri Andari, Djumadi Purwoatmodjo

Program Studi Magister Kenotariatan

Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro

Email: cicillia99@yahoo.com

Abstract

The National Land Law adheres to the principle of horizontal separation. The principle of horizontal separation is the principle which states that buildings and plants that are on the ground are not part of the land. Land rights do not automatically include the ownership of buildings and plants on them. Legal actions regarding land do not automatically include legal actions against buildings and plants. The approach method used in this research is the empirical juridical approach method, namely the enforcement or implementation of normative legal provisions in action on any particular legal event that occurs in society. The results of the discussion are 1) Legal Consequences of the Horizontal Separation Principle in the Transition of Land Rights, it can be concluded that the practice of buying and selling land not accompanied by coconut trees on it also applies the principle of horizontal separation due to separation or differences in the legal subject of the holders of land ownership rights with legal subjects. holders of ownership of the coconut tree. 2) Legal Protection for the Parties Against the Application of the Principle of Horizontal Separation in the Transition of Land Rights is given to parties who have good intention to control land and / or buildings.

Keywords: principle of horizontal separation; transfer of rights to land

Abstrak

Hukum Pertanahan Nasional menganut asas pemisahan horizontal. Asas pemisahan horizontal adalah asas yang menyatakan bahwa bangunan dan tanaman yang ada diatas tanah bukan merupakan bagian dari tanah. Hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman diatasnya. Perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi perbuatan hukum terhadap bangunan dan tanaman. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris, yaitu pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat. Hasil pembahasan permasalahan adalah 1) Akibat Hukum Asas Pemisahan Horizontal Dalam Peralihan Hak Atas Tanah dapat disimpulkan bahwa praktek jual beli tanah tidak beserta dengan pohon kelapa di atasnya juga menerapkan asas pemisahan horizontal karena adanya pemisahan atau perbedaan subjek hukum pemegang hak milik atas tanah dengan subjek hukum pemegang hak milik atas pohon kelapa. 2) Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Terhadap Penerapan Asas Pemisahan Horizontal Dalam Peralihan Hak Atas Tanah diberikan kepada pihak-pihak yang beritikad baik terhadap penguasaan tanah dan/atau bangunan.

Kata kunci : asas pemisahan horizontal; peralihan hak atas tanah

A. Pendahuluan

Hubungan antara manusia dengan tanah sangat erat sehingga dirasakan mempunyai pertalian yang berakar dalam alam pikiran. Hal ini dapat dimengerti dan dipahami, karena tanah merupakan tempat tinggal, tempat pemberi makan, tempat mereka dilahirkan, dan tempat ia dimakamkan (Soetomo, 1981). Jadi, tanah sangat dibutuhkan oleh setiap manusia baik dalam skala lingkup kecil yang hanya sebatas untuk kebutuhan tempat tinggal, maupun dalam skala besar yaitu untuk kebutuhan sosial maupun usaha. Perkembangan dan pertambahan tersebut membawa konsekuensi logis tuntutan kebutuhan tanah sebagai suatu hal pokok yang harus dimiliki. Hal ini memberikan pengertian bahwa pentingnya tanah bagi kehidupan manusia untuk selalu berusaha agar dapat memiliki dan menguasai tanah. Selanjutnya, salah satu cara untuk mendapatkan atau memiliki tanah adalah dengan cara jual beli tanah, artinya pihak yang ingin memiliki tanah tersebut harus membeli dari orang yang menjual. Karena itu praktek jual beli tanah akan mempermudah seseorang untuk memiliki dan menguasai tanah yang selanjutnya dibuktikan dengan akta kepemilikan hak atas tanah tersebut.

Tanah dalam hal ini merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia, dimana semakin pesatnya perkembangan penduduk hal ini dapat menyebabkan tanah bersifat langka dan terbatas. Tanah juga merupakan hal yang sangat rawan dan potensi pemicu krisis sosial (Djuhaedah, 1996). Masyarakat hukum sebagai kesatuan dengan tanah yang didudukinya, terdapat hubungan yang erat sekali, hubungan yang bersumber pada pandangan yang bersifat religio-magis, hubungan yang erat dan bersifat religio-magis ini, menyebabkan masyarakat hukum memperoleh dan untuk menguasai tanah tersebut, memanfaatkan tanah itu, memungut hasil dari tumbuh-tumbuhan yang hidup diatas tanah itu, juga memburu terhadap binatang-binatang yang hidup disitu. Hak masyarakat hukum atas tanah ini disebut hak pertuanan atau ulayat (Bushar, 1991). Tanah bagi masyarakat individu dalam hidupnya maka dengan demikian sangat pentingnya peran Negara untuk mengatur tanah-tanah yang berada dalam wilayah kekuasaannya supaya tujuan pemerintah tercapai.

Pasal 33 ayat (3) yang menyatakan “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat,”. Pasal tersebut mengandung arti bahwa negara bukan pemilik atas tanah tetapi hanya menguasai tanah. Hak tersebut berbeda pada saat berlakunya Hukum Agraria lama dengan asas domein bahwa setiap tanah yang tidak dapat dibuktikan hak eigendonna adalah tanah milik negara.

Salah satu tujuan pokok dibentuknya UUPA adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak atas tanah. Kepastian hukum yang dimaksudkan meliputi: a). Kepastian mengenai subyek hukum atas tanah (orang atau badan hukum) ; b). Kepastian mengenai letak, batas, ukuran/luas tanah atau kepastian mengenai obyek hak; c). Kepastian mengenai status hak atas tanah yang menjadi landasan hubungan-hubungan antar tanah dengan orang/badan hukum (Boedi, 1997). Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan pokok UUPA tersebut diatur lebih lanjut dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA juncto Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997. Pasal 19 ayat (1) UUPA menentukan bahwa : Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Undang-Undang Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan UUPA Nomor. 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997. Tentang Pendaftaran Tanah, maka jual beli tanah harus dilakukan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Boedi, 1997). Menurut ketentuan tersebut diatas dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dapat diketahui bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat oleh pemerintah. Karena itu peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini dilakukan untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli tanah tersebut, maka proses jual beli hanya dilakukan diatas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah, artinya obyek tanah yang telah disahkan atau dibuktikan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang, dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional. Prinsip utama jual beli tanah adalah adanya hak yang melekat bagi pemilik, artinya seseorang memiliki kekuatan hukum sebagai pemilik hak atas tanah. Atas hak kepemilikan ini mengandung konsekuensi hukum, sehingga legalitas jual jika subyek hukum sah sebagai pemilik hak dan jual beli melalui mekanisme yang disepakati dan ditetapkan oleh ketentuan hukum. Artinya penjual benar-benar meliki hak jual dengan dibuktikan sertifikat yang terbit atas nama penjual selaku pemilik yang sah.

Salah satu aspek yang penting di dalam hukum tanah adalah tentang hubungan hukum antara tanah dengan benda lain yang melekat padanya. Kepastian hukum akan kedudukan hukum dari benda yang melekat pada tanah itu sangat penting karena hal ini mempunyai pengaruh yang luas terhadap segala hubungan hukum yang menyangkut tanah dan benda yang melekat padanya. Hukum tanah dikenal ada 2 (dua) asas yang satu sama lain

bertentangan yaitu yang dikenal dengan asas pelekatan Vertikal (*verticale accessie beginsel*) dan asas pemisahan horisontal (*horizontale scheiding beginsel*). Dalam prakteknya, salah satu bentuk penerapan asas pemisahan horizontal adalah jual beli pohon kelapa tidak beserta dengan tanahnya atau membeli tanahnya tidak beserta dengan kelapanya. Jual beli ini hanya dilakukan dengan selembar kwitansi, meskipun hal ini tidak dilarang namun nantinya tidak menutup kemungkinan dalam proses pembuatan sertifikat hak milik akan mengalami kesulitan.

Pemisahan secara horizontal antara kepemilikan tanah dengan kepemilikan bangunan yang ada di atasnya, dimana tanahnya merupakan milik pemilik tanah dan bangunannya merupakan milik si penyewa tanah selaku orang yang mendirikan bangunan tersebut. Ketika seseorang mendirikan bangunan di atas sebidang tanah dan telah menempati bangunan tersebut selama bertahun-tahun lamanya ketika tanah tersebut disengketakan di kemudian hari dan ia kalah dalam sengketa tanah tersebut, maka ia menjadi pihak yang harus melaksanakan putusan dengan menyerahkan tanah sengketa. Meskipun terdapat asas pemisahan horizontal yang memisahkan tanah sengketa dengan bangunan yang telah ia bangun yang mana seharusnya bangunan tersebut menjadi haknya, ia tetap menjadi pihak yang tidak dapat dibenarkan karena telah mendirikan bangunan di atas tanah yang mana ia tidak berhak atas tanah tersebut.

Mengenai penerapan asas pemisahan horizontal melalui praktek jual beli tanah misalnya dalam prakteknya jual beli tanah yang tidak beserta dengan pohon ternyata tidak diatur dalam UUPA. Penerapan asas pemisahan horizontal yang diatur dalam UUPA agraria adalah sewa tanah, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai. Ini artinya bahwa, sebenarnya ada kekosongan hukum mengenai praktek jual beli pohon tidak beserta dengan tanahnya atau menjual tanahnya tidak beserta dengan pohonnya.

Berdasarkan asas pemisahan horizontal pemilikan atas tanah dan benda-benda yang berada di atas tanah itu adalah terpisah. Pemilikan atas tanah terlepas dari bendabenda yang ada di atas tanah, sehingga pemilik hak atas tanah dan pemilik atas bangunan yang berada di atasnya dapat berbeda (Koeswahyono, 2008). Asas pemisahan horizontal hak-hak atas tanah yang merupakan sifat asli hak-hak dalam hukum adat, tetap dipertahankan tetapi disesuaikan dengan kenyataan kebutuhan masyarakat masa kini. Hak atas tanah tidak meliputi pemilikan atas bangunan yang ada di atasnya. Bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada di atas suatu bidang tanah adalah milik pihak yang membangun atau yang menanam, baik pihak itu pemegang hak atas tanahnya sendiri atau bukan, kecuali kalau ada perjanjian sebaliknya. Perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan, tanaman

dan/atau benda-benda lain yang ada di atasnya, kalau hal itu tidak secara tegas dinyatakan (Santoso, 2012).

Proses peralihan hak milik dengan jual beli yang dilakukan secara formal, peralihan hak dengan jual beli juga dapat dilakukan dengan cara adat atau lebih dikenal dengan jual beli di bawah tangan yang biasa dilakukan di depan kepala desa oleh pihak-pihak yang berkepentingan yang dilakukan di depan saksi, keluarga, kerabat, dan tetangga dan biasanya hanya dibuktikan dengan selembarnya kwitansi pembayaran. Praktek jual beli pohon tidak beserta dengan tanahnya, memiliki esensi adanya hak milik atas benda bukan tanah di atas tanah Hak Milik. Adanya hak milik atas benda bukan tanah di atas tanah Hak Milik, merupakan genus (peristiwa umum), sedangkan Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Pakai, Sewa Tanah Untuk Bangunan dan Jual beli tanah tidak beserta dengan pohonnya adalah *species* (peristiwa khusus).

Asas pemisahan horizontal ini bukan hanya dalam konteks terpisahnya pemegang hak milik atas benda bukan tanah di atas tanah hak milik orang lain. Jika pemahaman ini yang kita jadikan acuan maka kita akan membangun suatu kesimpulan bahwa jual beli tanah tidak beserta dengan pohon di atasnya juga menerapkan asas pemisahan horizontal seperti yang telah diatur dalam UUPA. Asas pemisahan horizontal bukan hanya dalam konteks terpisahnya pemegang hak milik atas benda bukan tanah di atas tanah hak milik orang lain, tetapi pemahaman tersebut perlu diperluas atau ditambah bahwa asas pemisahan horizontal adalah asas yang menjelaskan bahwa subjek hukum pemegang hak milik atas benda di atas tanah, berbeda dengan subjek hukum pemegang hak milik atas tanah tersebut, di mana keberadaan benda di atas tanah hak milik orang lain memiliki jangka waktu yang jelas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan atau kesepakatan. Pemahaman ini dapat dilihat berdasarkan analogi hukum di atas dengan tidak mengabaikan dasar hukum yang ada.

Kerangka Teori

Pandangan Aristoteles tentang keadilan bisa didapatkan dalam karyanya *nichomachean ethics*, *politics*, dan *rethoric*. Spesifik dilihat dalam buku *nichomachean ethics*, buku itu sepenuhnya ditujukan bagi keadilan, yang, berdasarkan filsafat hukum Aristoteles, mesti dianggap sebagai inti dari filsafat hukumnya, “karena hukum hanya bisa ditetapkan dalam kaitannya dengan keadilan” (Apeldoorn, 1996).

Pada pokoknya pandangan keadilan ini sebagai suatu pemberian hak persamaan tapi bukan persamarataan. Aristoteles membedakan hak persamaannya sesuai dengan hak

proporsional. Kesamaan hak dipandang manusia sebagai suatu unit atau wadah yang sama. Inilah yang dapat dipahami bahwa semua orang atau setiap warga negara dihadapan hukum sama. Kesamaan proporsional memberi tiap orang apa yang menjadi haknya sesuai dengan kemampuan dan prestasi yang telah dilakukannya.

Rumusan Masalah

Atas dasar latar belakang tersebut di atas, maka yang menjadi perumusan masalah adalah sebagai berikut : 1) Bagaimana akibat hukum asas pemisahan horizontal dalam peralihan hak atas tanah, 2) Bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak terhadap penerapan asas pemisahan horizontal dalam peralihan hak atas tanah.

Orisinalitas Hasil Penelitian

Fakta menunjukkan bahwa belum banyak hasil penelitian yang berkaitan dengan obyek penelitian baik dalam bentuk laporan, skripsi, tesis maupun disertasi. Namun khusus untuk penelitian hukum, dengan keterbatasan kemampuan penulis untuk menelusuri hasil-hasil penelitian di bidang hukum, ada beberapa penelitian tentang penerapan doktrin persamaan pada “Akibat Hukum Asas Pemisahan Horizontal Dalam Peralihan Hak Atas Tanah”

Berdasarkan hasil penelusuran, penulis mendapat penelitian dalam bentuk jurnal yang ditulis oleh Nasrullahdi tahun 2018 dengan judul “Analisis Hukum Secara Analogi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal Pada Praktek Jual Beli Tanah Tidak Berserta Dengan Pohon Kelapa Di Atasnya Di Kec. Patilanggio Kab. Pohuwato”, yang mengungkapkan dua pokok permasalahan, yaitu : 1). bagaimanakah pengaturan asas pemisahan horisontal dalam UUPA, 2). Apakah praktek jual beli tanah tidak berserta dengan pohon kelapa di atasnya di Kec. Patilanggio jika dianalisis secara analogi sama dengan asas pemisahan horisontal yang dianut dalam UUPA (Nasrullah, 2018).

Jurnal yang ditulis olehDyah Devina Maya Ganindra pada tahun 2017 dengan judul “Kriteria Asas Pemisahan Horizontal Terhadap Penguasaan Tanah Dan Bangunan” yang mengungkapkanpermasalahan yaitu: bagaimana apabila setelah hak sekunder berakhir jangka waktunya lalu pemegang hak primer ingin mengusahakan tanah tersebut sendiri sementara ada sebuah bangunan yang berdiri diatasnya (Ganindra, 2017).

Jurnal yang ditulis oleh Betty Rubiati pada tahun 2015 dengan judul “Asas Pemisahan Horizontal Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Satuan Rumah Susun Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Mbr)” yang mengungkapkan tiga permasalahan yaitu :

1). Apakah kepemilikan satuan rumah susun di Indonesia sudah menggunakan asas pemisahan horizontal atas tanah dan bangunan. 2). Apakah penggunaan asas pemisahan horizontal dalam kepemilikan tanah dan bangunan satuan rumah susun dapat memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR. Ketiga Bagaimanakah pendaftaran kepemilikan bangunan gedung satuan rumah susun bagi MBR (Rubiati, 2015).

B. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan *juridis normatife* atau hukum normatif. Metode penelitian ini merupakan metode penelitian hukum kepustakaan dimana metode atau cara yang dipergunakan di dalam penelitian hukum dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang ada (Soekanto dan Mamuji, 2009). Tahapan pertama penelitian hukum normatif adalah penelitian yang ditujukan untuk mendapatkan hukum obyektif (norma hukum), yaitu dengan mengadakan penelitian terhadap masalah hukum. Tahapan kedua penelitian hukum normatif adalah penelitian yang ditujukan untuk mendapatkan hukum subjektif (hak dan kewajiban).

C. Hasil Dan Pembahasan

1. Akibat Hukum Asas Pemisahan Horizontal Dalam Peralihan Hak Atas Tanah

Salah satu aspek yang penting di dalam hukum tanah adalah tentang hubungan hukum antara tanah dengan benda lain yang melekat padanya. Kepastian hukum akan kedudukan hukum dari benda yang melekat pada tanah itu sangat penting karena hal ini mempunyai pengaruh yang luas terhadap segala hubungan hukum yang menyangkut tanah dan benda yang melekat padanya. Di dalam hukum tanah dikenal ada 2 (dua) asas yang satu sama lain bertentangan yaitu yang dikenal dengan asas pelekatan Vertikal (*verticale accessie beginsel*) dan asas pemisahan horisontal (*horizontale scheidings beginsel*).

Sejak berlakunya KUH Perdata kedua asas ini diterapkan secara berdampingan sesuai dengan tata hukum yang berlaku dewasa ini (masih dualistis). Sejak berlakunya UUPA maka ketentuan Buku II KUH Perdata sepanjang mengenai bumi, air serta kekayaan di dalamnya telah dicabut, kecuali tentang hipotik. Asas pelekatan vertikal yaitu asas yang mendasarkan pemilikan tanah dan segala benda yang melekat padanya sebagai suatu kesatuan yang tertancap menjadi satu. Dalam hukum tanah Negaranegara yang menggunakan apa yang disebut Asas Accessie atau Asas pelekatan, bangunan dan tanaman yang ada di atas dan merupakan satu kesatuan dengan tanah, merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan.

Hak atas tanah dengan sendirinya, karena hukum, meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang dihaki. Kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak yang membangun atau menanamnya (Pasal 500 dan 571 KUH Perdata). Perbuatan hukum mengenai tanah dengan sendirinya meliputi tanaman dan bangunan yang ada di atasnya. Umumnya bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah adalah milik yang empunya tanah. Dalam hukum Indonesia dimungkinkan pemilikan secara pribadi bagian-bagian bangunan, karena hukum Indonesia menggunakan asas pemisahan horizontal, yaitu asas hukum adat yang merupakan dasar Hukum Tanah Nasional. Berdasarkan asas pemisahan horizontal pemilikan atas tanah dan benda-benda yang berada di atas tanah itu adalah terpisah. Pemilikan atas tanah terlepas dari benda-benda yang ada di atas tanah, sehingga pemilik hak atas tanah dan pemilik atas bangunan yang berada di atasnya dapat berbeda.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan UUPA) merupakan perwujudan upaya maksimal bangsa Indonesia untuk membebaskan diri dari ketergantungan dengan bangsa lain di bidang hukum pertanahan. Sebelum diberlakukannya UUPA, (Sukardi, 1997). Indonesia menganut dua hukum tanah yang berbeda, yakni; Hukum Tanah Kolonial yang dituangkan dalam *Burgelijk Wetboek* (selanjutnya disebut dengan BW) dan Hukum Tanah Adat yang bersumber dari hukum adat. Terdapat perbedaan yang signifikan diantara kedua hukum tanah tersebut, dimana hukum tanah kolonial yang bersumber pada BW menganut asas perlekatan atau yang disebut juga sebagai asas *natrekking*/asas *accessie*. Asas perlekatan ini secara tegas dinyatakan dalam BW khususnya pada Pasal 500, Pasal 571, dan Pasal 601 yang menyatakan bahwa hak milik atas sebidang tanah mengandung pula kepemilikan atas segala sesuatu yang ada di atas tanah maupun di dalam tanah tersebut. Kata lain, kepemilikan atas tanah meliputi pula kepemilikan atas bangunan yang ada di atasnya, karena bangunan merupakan bagian dari tanah tersebut dan bangunan yang didirikan di atas tanah kepunyaan pihak lain akan menjadi milik pemilik tanah. Asas perlekatan yang dianut hukum tanah kolonial sangat bertentangan dengan hukum tanah adat dimana hukum tanah adat menganut asas pemisahan horizontal. Asas pemisahan horizontal yang dianut hukum tanah adat menyatakan bahwa bangunan, tanaman, dan benda-benda bersifat ekonomis lainnya yang ada di atas tanah bukanlah merupakan bagian dari tanah. Kata lain, kepemilikan atas tanah tidak meliputi kepemilikan atas bangunan di atasnya, bangunan berada di bawah kepemilikan pihak yang membangun bangunan tersebut.

Demi mewujudkan unifikasi hukum, peraturan dan keputusan agraria kolonial dicabut dan dibentuklah kesatuan hukum tanah nasional yang sesuai dengan kepribadian dan persatuan Indonesia sehingga dengan demikian tidak ada lagi penggolongan hukum tanah kolonial dan hukum tanah adat. Namun demikian, kesatuan Hukum Pertanahan Nasional dibentuk dengan didasari oleh Hukum Tanah Adat yang telah berlaku sebelumnya, karena hukum tanah adat tersebut telah dianut oleh sebagian besar rakyat Indonesia (Santoso, 2012).

Asas pemisahan horizontal adalah asas dalam hukum pertanahan yang diatur dalam hukum adat. Berdasarkan asas pemisahan horizontal maka tanah terlepas dari segala benda yang melekat padanya. Asas pemisahan horizontal hak-hak atas tanah yang merupakan sifat asli hak-hak dalam hukum adat, tetap dipertahankan tetapi disesuaikan dengan kenyataan kebutuhan masyarakat masa kini. Hak atas tanah tidak meliputi kepemilikan atas bangunan yang ada di atasnya. Bangunan, tanaman dan bendabenda lain yang ada di atas suatu bidang tanah adalah milik pihak yang membangun atau yang menanam, baik pihak itu pemegang hak atas tanahnya sendiri atau bukan, kecuali kalau ada perjanjian sebaliknya. Maka perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang ada di atasnya, kalau hal itu tidak secara tegas dinyatakan (Harsono, 2003). Namun demikian penerapan asas-asas hukum adat tidaklah mutlak melainkan selalu memperhatikan dan disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat yang dihadapinya

Hukum adat tanah merupakan benda yang sangat istimewa, sehingga pengaturan mengenai tanah dalam hukum adat, mempunyai lingkup tersendiri yang terpisah dan benda lain yang bukan tanah. Kedudukan istimewa tersebut adalah sedemikian rupa sehingga dalam hukum adat pengaturan hukum tanah, transaksi tanah dan transaksi yang berhubungan dengan tanah diatur tersendiri. Yang dimaksud dengan transaksi yang berhubungan dengan tanah dalam hukum adat adalah transaksi atas tanah yang tidak langsung, misalnya transaksi bagi hasil, sewa tanah, jaminan atas tanah yang ada di Jawa dikenal dengan istilah tanggungan atau jonggolan, dan sebagainya.

Mengenai penerapan asas pemisahan horizontal pada praktek jual beli tanah tidak beserta dengan pohon kelapa di atasnya tidak diatur oleh UUPA. Asas pemisahan horizontal yang diatur dalam UUPA hanyalah persoalan, yaitu : (Santoso, 2012)

- a. Hak Guna Usaha (HGU) yang disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b UUPA, secara khusus diatur dalam Pasal 28 sampai dengan Pasal 34 UUPA;
- b. Hak Guna Bangunan (HGB) yang disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf c UUPA. Secara khusus diatur dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 UUPA;

- c. Hak Pakai (HP) disebutkan dalam Pasal 16 ayat 1 huruf d UUPA. Secara khusus diatur dalam Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 UUPA;
- d. Hak Sewa Untuk Bangunan (HSUB) yang disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf e UUPA. Secara khusus diatur dalam Pasal 44 dan Pasal 45 UUPA; dan
- e. Selain itu ada hak atas tanah yang bersifat sementara yang juga menerapkan asas pemisahan horisontal yaitu:
 1. Hak Menumpang. Hak Menumpang yang dimaksud di sini bukan menumpang pada rumah atau bangunan, tetapi Hak Menumpang yang dimaksud di sini adalah Hak Menumpang di atas tanah milik orang lain, yang menurut Boedi Harsono menumpang untuk mendirikan dan menempati rumah di atas tanah pekarangan milik orang lain.
 2. Hak Sewa Tanah Pertanian. UUPA agraria sendiri tidak memberikan definisi tentang apa yang dimaksud dengan Hak Sewa Tanah Pertanian. Yang dimaksud dengan Hak Sewa Tanah Pertanian adalah suatu perbuatan hukum dalam bentuk penyerahan penguasaan tanah pertanian oleh pemilik tanah kepada pihak lain (penyewa) dalam jangka waktu tertentu dan sejumlah uang sebagai sewa yang ditetapkan atas dasar kesepakatan kedua belah pihak.

2. Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Terhadap Penerapan Asas Pemisahan Horizontal Dalam Peralihan Hak Atas Tanah

Salah satu aspek yang penting di dalam hukum tanah adalah tentang hubungan hukum antara tanah dengan benda lain yang melekat padanya. Kepastian hukum akan kedudukan hukum dari benda yang melekat pada tanah itu sangat penting karena hal ini mempunyai pengaruh yang luas terhadap segala hubungan hukum yang menyangkut tanah dan benda yang melekat padanya (Hasan, 1996).

Pembagian golongan penduduk di Indonesia sebelum Indonesia merdeka menggambarkan pluralisme peraturan yang diberlakukan termasuk ketentuan hukum pertanahannya. Pembagian golongan penduduk tersebut adalah :

1. Golongan Eropa, terhadap golongan ini berlaku hukum perdata barat yang diberlakukan Belanda di Indonesia termasuk ketentuan mengenai pertanahannya, sebagaimana diatur dalam Buku II BW dan beberapa peraturan yang dibuat oleh pemerintah Belanda di Indonesia saat itu;

2. Golongan Timur Asing, terhadap golongan ini berlaku ketentuan hukum pertanahan yang termuat dalam Buku II BW, sama dengan golongan Eropa berdasarkan asas konkordansi;
3. Golongan Bumiputera, terhadap golongan ini berlaku ketentuan hukum adat untuk masalah pertanahannya.

Di dalam hukum tanah dikenal ada 2 (dua) asas yang satu sama lain bertentangan yaitu yang dikenal dengan asas pelekatan Vertikal (*verticale accessie beginsel*) dan asas pemisahan horisontal (*horizontale scheiding beginsel*).

Sejak berlakunya KUH Perdata kedua asas ini diterapkan secara berdampingan sesuai dengan tata hukum yang berlaku dewasa itu (masih dualistis). Sejak berlakunya UUPA maka ketentuan Buku II KUH Perdata sepanjang mengenai bumi, air serta kekayaan di dalamnya telah dicabut, kecuali tentang hipotik.

Asas pelekatan vertikal yaitu asas yang mendasarkan pemilikan tanah dan segala benda yang melekat padanya sebagai suatu kesatuan yang tertancap menjadi satu. Dalam hukum tanah Negara-negara yang menggunakan apa yang disebut Asas *Accessie* atau Asas pelekatan, bangunan dan tanaman yang ada di atas dan merupakan satu kesatuan dengan tanah, merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Hak atas tanah dengan sendirinya, karena hukum, meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang dihaki. Kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak yang membangun atau menanamnya (Pasal 500 dan 571 KUH Perdata) (Harsono, 1994). Perbuatan hukum mengenai tanah dengan sendirinya meliputi tanaman dan bangunan yang ada di atasnya. Umumnya bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah adalah milik yang empunya tanah.

Dalam hukum Indonesia dimungkinkan pemilikan secara pribadi bagian-bagian bangunan, karena hukum Indonesia menggunakan asas pemisahan horisontal, yaitu asas yang saat ini diberlakukan dalam Hukum Pertanahan Nasional, mengesampingkan asas pelekatan yang telah dijelaskan sebelumnya. Dalam asas pemisahan horisontal, bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah bukanlah merupakan bagian dari tanah sehingga kepemilikan bangunan dan tanaman di atas sebidang tanah tidak serta merta jatuh kepada si pemilik tanah. Perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman milik si pemilik tanah di atasnya, atau dengan kata lain bahwa asas pemisahan horisontal adalah kebalikan dari asas pelekatan yang mengatakan bangunan dan tanaman merupakan satu kesatuan dengan tanah. Sebaliknya, asas pemisahan horisontal menyatakan bangunan dan

tanaman bukan merupakan bagian dari tanah. Konsekuensinya hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.

Asas pemisahan horizontal hak-hak atas tanah yang merupakan sifat asli hak-hak dalam hukum adat, tetap dipertahankan tetapi disesuaikan dengan kenyataan kebutuhan masyarakat masa kini. Hak atas tanah tidak meliputi pemilikan atas bangunan yang ada di atasnya. Bangunan, tanaman dan bendabenda lain yang ada di atas suatu bidang tanah adalah milik pihak yang membangun atau yang menanam, baik pihak itu pemegang hak atas tanahnya sendiri atau bukan, kecuali kalau ada perjanjian sebaliknya. Maka perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang ada di atasnya, kalau hal itu tidak secara tegas dinyatakan (Harsono, 2003).

Pemegang hak atas tanah hanya menguasai sebatas permukaan tanahnya saja sedangkan bangunan atau apapun yang melekat di atas tanah tersebut berbeda hak kepemilikannya dan hal ini membuka kemungkinan bahwa pemegang hak atas benda yang melekat di atas tanah berbeda dengan yang memegang hak atas tanah. Segala sesuatu seperti tanaman atau bangunan yang berdiri di atas tanah apabila merujuk pada KUHPerdara, maka segala tanaman atau bangunan itu menjadi bagian dari tanahnya karena berlaku asas perlekatan menurut Pasal 500 dan Pasal 506 KUHPerdara.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa dalam putusan ini, ketika seseorang mendirikan bangunan di atas sebidang tanah dan telah menempati bangunan tersebut selama bertahun-tahun lamanya ketika tanah tersebut disengketakan di kemudian hari dan ia kalah dalam sengketa tanah tersebut, maka ia menjadi pihak yang harus melaksanakan putusan dengan menyerahkan tanah sengketa. Meskipun terdapat asas pemisahan horizontal yang memisahkan tanah sengketa dengan bangunan yang telah ia bangun yang mana seharusnya bangunan tersebut menjadi haknya, ia tetap menjadi pihak yang tidak dapat dibenarkan karena telah mendirikan bangunan di atas tanah yang mana ia tidak berhak atas tanah tersebut, sehingga ia harus mengosongkan dan menyerahkan tanah itu kepada pihak yang berhak.

D. SIMPULAN

Akibat Hukum Asas Pemisahan Horizontal Dalam Peralihan Hak Atas Tanah dapat disimpulkan bahwa praktek jual beli tanah tidak beserta dengan pohon kelapa di atasnya juga menerapkan asas pemisahan horizontal karena adanya pemisahan atau perbedaan subjek hukum pemegang hak milik atas tanah dengan subjek hukum pemegang hak milik atas pohon kelapa. Tetapi jika memperhatikan berbagai dasar hukum dalam UUPA yang mengatur tentang asas

pemisahan horisontal seperti Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Sewa Tanah Untuk Mendirikan Bangunan, Hak Menumpang, dan Sewa Tanah Untuk Pertanian semuanya memiliki ketentuan batasan waktu yang jelas baik atas dasar kesepakatan mau pun atas dasar ketentuan peraturan perundang-undangan. Dan selama jangka waktunya belum berakhir selama itu pula pemegang hak milik atas tanah tidak boleh menggunakan haknya baik untuk mendirikan bangunan, mengelolah atau menjadikannya sebagai agunan (jaminan) utang piutang dan sebagainya. Sedangkan dalam jual beli tanah terpisah dengan pohon kelapa di atasnya tidak demikian, karena tidak adanya ketentuan batasan waktu yang jelas keberadaan pohon kelapa di atas tanah hak milik orang lain dan pemegang hak milik atas tanah masih berhak untuk bercocok tanam di atas tanah hak miliknya. Sehingga perbedaan yang mendasar inilah yang membedakan penerapan asas pemisahan horisontal dalam UUPA dengan asas pemisahan horisoltan pada praktek jual beli tanah tidak beserta dengan pohon kelapa di atasnya. Akibat hukum dari jual beli tanah tidak beserta dengan pohon kelapa di atasnya memiliki perbedaan dengan asas pemisahan horisontal yang dianut dalam UUPA.

Perlindungan hukum bagi para pihak terhadap penerapan asas pemisahan horizontal dalam peralihan hak atas tanah diberikan kepada pihak-pihak yang beritikad baik terhadap penguasaan tanah dan/atau bangunan. Kriteria itikad baik dalam penguasaan tanah dan/atau bangunan ditunjukkan dengan penguasaan yang berlandaskan norma kepatutan dan keadilan, tidak menyerobot hak orang lain, tidak menimbulkan kerugian bagi pihak lain, membayar lunas beban-beban yang diwajibkan ketika menguasai tanah dan/atau bangunan, senantiasa bertindak penuh kehati-hatian sesuai nalar dan akal sehat, serta memenuhi ukuran standar tingkah laku yang dikehendaki oleh masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU-BUKU

- Apeldoorn, L. J. Van. (1996). *Pengantar Ilmu Hukum*. Cetakan Kedua Puluh Enam. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Boedi, Harsono. (1997). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- . (1997). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Bushar, Muhammad. (1991). *Pokok-Pokok Hukum Adat*. Jakarta: Pradnya Paramita.

- Djuhaedah, Hasan. (1996). *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Atas Pemisahan Horizontal*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Harsono, Boedi. (1994). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Jilid 1*. Jakarta: Djambatan.
- . (2003). *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional Dalam Hubungannya Dengan TAP MPR RI IX/MPR/2001*. Jakarta: Universitas Trisakti.
- Hasan, Djuhaendah. (1996). *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Ben Da Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Koeswahyono, Muchsin dan Imam. (2008). *Aspek Kebijakan Hukum Penatagunaan Tanah Dan Penataan Ruang*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Santoso, Urip. 2012. *Hukum Agrarian Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana.
- Soekanto, Soerjono, dan Sri Mamuji. (2009). *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Soetomo. (1981). *Pedoman Jual Beli Tanah, Peralihan Hak Dan Sertipikat*. Malang: Universitas Brawijaya.
- Sukardi. (1997). *Politik Hukum Terhadap Penggunaan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Bagi Orang Asing Di Indonesia*. Yuridika.

B. JURNAL

- Ganindra, Dyah Devina Maya. (2017). Kriteria Asas Pemisahan Horizontal Terhadap Penguasaan Tanah Dan Bangunan. *Universitas Airlangga*.
- Nasrullah. (2018). Analisis Hukum Secara Analogi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal Pada Praktek Jual Beli Tanah Tidak Beserta Dengan Pohon Kelapa Di Atasnya Di Kec. Patilanggio Kab. Pohuwato. *Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo*.
- Rubiati, Betty. (2015). Asas Pemisahan Horizontal Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Satuan Rumah Susun Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Mbr). *Fakultas Hukum Unpad*.

C. UNDANG-UNDANG

- Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960
Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek voor Indonesie) tahun 1947.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.