

Tinjauan Hukum tentang Asas Pemisahan Horizontal dalam Hukum Pertanahan Indonesia

Yoga Andrean Ananta^{1*}, Afif Mahfudh²

¹Kantor ATR/BPN Kabupaten Mimika, Papua Tengah, Indonesia

²Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Kota Semarang, Jawa Tengah, Indonesia

*yogandreaan123@gmail.com

ABSTRACT

The horizontal separation principle in Indonesian land law stipulates that land and buildings are distinct objects that may be owned separately. This study analyzes the concept and implementation of this principle in the establishment of security right as a proprietary security interest over land, as well as the legal mechanism for granting Hak Tanggungan as an encumbrance. Using a normative juridical method, the research reveals that the principle restricts Hak Tanggungan to land only, excluding buildings. Therefore, Notaries and Land Deed Officials (PPAT) must ensure valid ownership to maintain legal certainty. The Deed of Granting of Security Rights (APHT) must explicitly state the rights over land, since land and buildings are considered separate and require clear legal treatment under the horizontal separation principle.

Keywords: *Horizontal Separation Principle; Land Law.*

ABSTRAK

Asas pemisahan horizontal dalam hukum pertanahan Indonesia menyatakan bahwa tanah dan bangunan di atasnya adalah objek yang terpisah dan dapat dimiliki secara berbeda. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui konsep dan keberlakuan asas pemisahan horizontal dalam pembentukan Hak Tanggungan sebagai jaminan kebendaan atas tanah dan pemberian Hak Tanggungan atas tanah sebagai bentuk pembebanan dalam lembaga jaminan menurut hukum pertanahan Indonesia. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Asas pemisahan horizontal membatasi objek Hak Tanggungan pada tanah saja, sehingga Notaris dan PPAT wajib memastikan keabsahan kepemilikan untuk menjamin kepastian hukum. Pemberian Hak Tanggungan harus dirumuskan jelas dalam APHT karena, sesuai asas pemisahan horizontal, tanah dan bangunan adalah objek terpisah yang memerlukan kepastian hukum.

Kata Kunci: *Asas Pemisahan Horizontal; Hukum Pertanahan.*

A. PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu kebutuhan dasar yang bersifat permanen bagi manusia. Keberadaannya tidak dapat dipisahkan dari berbagai aspek kehidupan (Sitorus & Limbong, 2004). Aspek penting dalam hukum pertanahan mencakup hubungan antara tanah dan benda-benda yang melekat di atasnya, sehingga kepastian hukum terhadap objek-objek tersebut harus dijamin. Pemanfaatannya tidak terbatas pada sektor agraris seperti pertanian dan permukiman, tetapi juga meliputi pembangunan infrastruktur seperti jalan dan fasilitas pendidikan serta kawasan komersial, misalnya hotel dan pusat perbelanjaan yang memerlukan lahan berskala besar.

Kepemilikan hak atas tanah dapat diberikan kepada perorangan maupun badan hukum, baik yang bersifat privat maupun publik. Terdapat dua asas yang saling bertentangan dalam hukum

pertanahan, yaitu asas hubungan vertikal dan asas pemisahan horizontal (Lestari & Resen, 2022). Sebelum diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), sistem pertanahan di Indonesia mengacu pada dua sistem hukum yang berbeda, yaitu hukum tanah kolonial yang tertuang dalam KUH Perdata (BW), serta hukum tanah adat sebagai turunan dari hukum adat masyarakat. Pembangunan hukum agraria nasional di Indonesia sendiri merujuk pada prinsip-prinsip hukum adat, sebagaimana dikemukakan oleh Sri Harini yang menyatakan bahwa konsepsi-konsepsi dari hukum agraria adat menjadi dasar utama dalam pembentukan UUPA (Lestari & Resen, 2022).

Hukum adat dijadikan sebagai dasar pembentukan peraturan hukum pertanahan nasional, karena dianggap sebagai hukum asli masyarakat Indonesia yang terbentuk dari perkembangan sosial dan budaya lokal. Asas yang dianut dalam sistem hukum pertanahan nasional adalah asas pemisahan horizontal. Asas ini memisahkan antara kepemilikan atas tanah dan kepemilikan atas bangunan atau benda lain yang berada di atasnya, sehingga memungkinkan terjadinya pemisahan kepemilikan antara tanah dan bangunan. Konsep ini ditegaskan dalam Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang menyatakan bahwa:

“Hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk menggunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan yang disebut 'tanah', tetapi juga tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya selagi penggunaan tanah itu berada dalam batas-batas Undang-Undang ini dan peraturan-perundangan yang lebih tinggi di atasnya” (Rokilah & Mukaromah, 2018).

Pasal 4 ayat (2) UUPA menegaskan bahwa bangunan yang berdiri di atas tanah bukan merupakan bagian dari tanah itu sendiri. Ketentuan ini menjadi titik perhatian utama dalam pembahasan tulisan ini. Hak atas tanah tidak serta merta mencakup kepemilikan atas bangunan maupun tanaman yang berada di atasnya. Kasus pewarisan, dimungkinkan adanya pembagian waris di mana salah satu ahli waris memperoleh hak atas tanah, sementara ahli waris lainnya memperoleh bangunan di atas tanah tersebut. Pembagian tersebut sejalan dengan prinsip pemisahan horizontal. Tanah dalam hukum adat dianggap sebagai harta dengan nilai tertinggi, karena tidak hanya berfungsi sebagai aset ekonomi, tetapi juga sebagai simbol ikatan terhadap tempat bermukim yang menentukan keanggotaan seseorang dalam komunitas adat. Asas pemisahan horizontal yang telah lama dianut oleh hukum adat kemudian diadopsi ke dalam sistem hukum pertanahan nasional dan diwujudkan dalam pengaturan UUPA.

UUPA berdasarkan pada hukum adat, dapat dilihat dalam Pasal 3 dan Pasal 5 dalam UUPA. Dengan adanya pengaturan pada Pasal 3 dan Pasal 5 tersebut menunjukkan atau membuktikan bahwa Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) berlandaskan pada hukum adat, sebagaimana tercermin dalam Pasal 3 dan Pasal 5 yang menunjukkan adanya pengakuan terhadap hukum adat sebagai

bagian dari hukum positif di Indonesia. Ketentuan ini menegaskan bahwa hukum agraria nasional mengandung asas serta konsepsi-konsepsi yang berasal dari hukum adat. Salah satu asas yang diadopsi adalah asas pemisahan horizontal, yaitu asas yang menyatakan bahwa bangunan dan tanaman tidak dianggap sebagai bagian dari tanah. Konsekuensi dari asas ini adalah bahwa hak atas tanah tidak secara otomatis mencakup kepemilikan atas bangunan atau tanaman yang berada di atasnya. Pengertian tanah dalam konteks ini dibatasi pada permukaan tanah saja, sehingga segala sesuatu yang berdiri di atas maupun terkandung di bawahnya merupakan objek yang terpisah secara hukum (Fitrian, 2022). pemegang hak atas tanah hanya memiliki kewenangan atas permukaan tanah, sedangkan hak atas bangunan atau benda lain di atasnya dapat dimiliki oleh pihak yang berbeda. Dalam perkembangan hukum tanah nasional, hak atas tanah dapat dibebani dengan hak tanggungan yang juga mencakup bangunan, tanaman, benda, hasil karya, dan objek lain yang secara fisik melekat pada tanah tersebut, sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Untuk menganalisis persoalan dalam artikel ini, digunakan dua teori utama, yaitu teori Pemisahan Horizontal (*Horizontal Separation Theory*) dan teori Kepastian Hukum.

1. Teori Pemisahan Horizontal (*Horizontal Separation Theory*). Teori ini menyatakan bahwa kepemilikan atas tanah tidak secara otomatis mencakup kepemilikan atas benda yang berada di atas tanah (misalnya bangunan) maupun yang ada di bawah tanah (seperti hasil tambang). Dalam konteks hukum pertanahan Indonesia, teori ini merupakan prinsip dasar yang membedakan sistem kepemilikan tanah dengan benda-benda yang berdiri di atas atau berada di bawah permukaan tanah. Prinsip tersebut tercermin dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), khususnya pada Pasal 4 ayat (2) dan Pasal 16, yang menegaskan bahwa hak atas tanah tidak secara otomatis meliputi bangunan atau benda lain yang berada di atasnya. Dengan demikian, seseorang dapat memiliki bangunan yang berdiri di atas tanah milik orang lain selama tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku. Teori Pemisahan Horizontal menjadi fokus utama analisis dalam memahami bagaimana hukum pertanahan di Indonesia mengatur pemisahan hak antara tanah dan bangunan. Melalui pendekatan teori ini, peneliti dapat mengevaluasi bagaimana prinsip pemisahan horizontal diterapkan dalam praktik hukum, termasuk dalam konteks perjanjian sewa tanah, bangunan di atas tanah milik negara, atau hak guna bangunan yang berdiri di atas hak pengelolaan.

2. Teori Kepastian Hukum (*Rechtszekerheid*). Teori Kepastian Hukum merupakan salah satu konsep dalam filsafat hukum yang menekankan pentingnya jaminan hukum yang jelas, tetap, dan dapat diprediksi dalam mengatur hubungan hukum agar menciptakan keteraturan dan keadilan dalam masyarakat. Dalam konteks hukum pertanahan, prinsip kepastian hukum memiliki peranan penting terutama terkait dengan kepemilikan, penggunaan, dan peralihan hak atas tanah serta

bangunan. Penerapan asas pemisahan horizontal kerap menimbulkan persoalan mengenai kepastian status hukum bangunan yang berdiri di atas tanah milik pihak lain, oleh karena itu, teori kepastian hukum digunakan untuk menganalisis bagaimana hukum pertanahan di Indonesia memberikan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang memiliki bangunan tanpa memiliki tanahnya, atau sebaliknya. Pendekatan ini memungkinkan evaluasi terhadap sejauh mana asas pemisahan horizontal diatur secara memadai, sehingga mampu memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi pemilik tanah maupun bangunan. Termasuk di dalamnya adalah mekanisme pengurusan sertifikat hak atas tanah dan bangunan serta penyelesaian konflik pertanahan secara adil dan pasti.

Artikel penelitian yang membahas persoalan mengenai tema yang hampir sama dengan artikel ini sudah pernah dilakukan sebelumnya yaitu Cicilia Putri Andari, Djumadi Purwoatmodjo dengan artikelnya yang berjudul “Akibat Hukum Asas Pemisahan Horizontal dalam Peralihan Hak Atas Tanah”, yang membahas persoalan mengenai akibat hukum asas pemisahan horizontal dalam peralihan hak atas tanah, dan perlindungan hukum bagi para pihak terhadap penerapan asas pemisahan horizontal dalam peralihan hak atas tanah (Andari & Purwoatmodjo, 2019). Selanjutnya artikel penelitian yang ditulis oleh Rizka Ananda Alyan yang berjudul “Kedudukan Prinsip Pemisahan Horizontal dalam Melindungi Kreditur atas Objek Jaminan Berupa Bangunan”. Artikel tersebut membahas mengenai karakteristik tanah dan bangunan dalam hukum tanah nasional, dan perlindungan hukum bagi kreditur atas objek jaminan berupa bangunan (Alyan, 2023). Kemudian artikel yang ditulis oleh Muhammad Ghazali Rahman, dan Adwin Tista yang berjudul “Asas Pemisahan Horizontal dalam Politik Hukum Pertanahan”, membahas persoalan mengenai konsep asas pemisahan horizontal pada perkembangan politik hukum pertanahan (Rahman & Tista, 2025). Artikel yang ditulis ini memiliki perbedaan dengan beberapa artikel yang disebutkan di atas. Artikel ini lebih fokus membahas mengenai konsep dan dasar hukum asas pemisahan horizontal dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia.

Asas pemisahan horizontal telah diakui dalam praktik pertanahan Indonesia, terutama melalui peraturan pelaksana UUPA dan praktik peradilan. Pengaturannya belum tertulis secara eksplisit dan sistematis dalam undang-undang, khususnya UUPA itu sendiri. Praktik di lapangan sering menimbulkan sengketa antara pemilik tanah dan pemilik bangunan yang berdiri di atasnya, seperti kasus rumah susun, hak guna bangunan di atas hak pengelolaan, atau bangunan di atas tanah negara. Sebagian literatur hukum hanya membahas asas ini secara konseptual tanpa mengupas secara mendalam implikasi yuridis dan perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam hubungan pemisahan antara tanah dan bangunan. Selain itu, masih sedikit penelitian yang mengkaji ketidaksesuaian antara praktik dan pengaturan normatif asas ini dalam sistem hukum pertanahan Indonesia. Isu sentral penelitian ini adalah persoalan hukum terkait asas pemisahan horizontal

dalam hukum pertanahan Indonesia. Rumusan permasalahan artikel ini meliputi: 1. Bagaimana konsep dan keberlakuan asas pemisahan horizontal dalam pembentukan Hak Tanggungan sebagai jaminan kebendaan atas tanah di Indonesia; dan 2. Bagaimana mekanisme pemberian Hak Tanggungan atas tanah sebagai bentuk pembebanan dalam lembaga jaminan menurut hukum pertanahan Indonesia? Tujuan penelitian ini adalah mengetahui konsep dan keberlakuan asas pemisahan horizontal dalam pembentukan Hak Tanggungan sebagai jaminan kebendaan atas tanah di Indonesia serta mekanisme pemberian Hak Tanggungan sebagai bentuk pembebanan dalam lembaga jaminan menurut hukum pertanahan Indonesia.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif-analitis, yaitu menggambarkan dan menganalisis ketentuan hukum yang berkaitan dengan asas pemisahan horizontal serta implikasinya dalam sistem hukum pertanahan nasional. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan peraturan perundang-undangan digunakan untuk menelaah norma-norma hukum positif yang berlaku, sementara pendekatan konseptual digunakan untuk mengkaji konsep dan asas hukum yang mendasari pengaturan tersebut.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan, yaitu dengan menelusuri dan mengkaji berbagai sumber hukum seperti Undang-Undang, peraturan pelaksana, literatur hukum, jurnal ilmiah, dan putusan pengadilan yang relevan. Adapun metode analisis data yang digunakan adalah metode analisis kualitatif, yaitu dengan mengolah dan menginterpretasikan data sekunder secara sistematis untuk menjawab permasalahan hukum yang telah dirumuskan (Soekanto & Mamudji, 2006).

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Berlakunya Asas Pemisahan Horizontal dalam Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan atas Tanah di Indonesia.

Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) menyatakan bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berwenang melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan tersebut. Ketentuan ini menjelaskan siapa yang dapat

menjadi pemberi Hak Tanggungan beserta persyaratannya. Pemberi Hak Tanggungan dapat berupa orang perseorangan maupun badan hukum, dan tidak harus debitur sendiri. Orang lain atau beberapa pihak bersama debitur juga dapat menjadi pemberi Hak Tanggungan dengan kesediaan menjamin pelunasan utang debitur. Penyebutan “orang perseorangan atau badan hukum” sebenarnya sudah mencakup seluruh subjek yang dapat memiliki hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria. Untuk setiap jenis hak atas tanah, pemberi Hak Tanggungan sebagai pemilik hak harus memenuhi syarat pemilikan sesuai ketentuan undang-undang yang berlaku (Aguw, 2017).

Pada prinsip setiap orang perseorangan maupun badan hukum dapat menjadi pemberi Hak Tanggungan, sepanjang mereka mempunyai kewenangan hukum untuk melakukan perbuatan hukum terhadap hak atas tanah yang akan dijadikan sebagai jaminan bagi pelunasan utang dengan dibebani Hak Tanggungan sebagaimana dipersyaratkan ketentuan Pasal 8 ayat (1) UUHT dan demikian dinyatakan antara lain angka 7 Penjelasan Umum atas UUHT:

“Pada saat pembuatan SKMHT dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, harus sudah ada keyakinan pada Notaris atau PPAT yang bersangkutan, bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang dibebankan, walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan didaftar.

Pemberi Hak Tanggungan haruslah mereka yang mempunyai kewenangan dalam melakukan perbuatan hukum atau tindakan hukum terhadap hak atas tanah yang akan dibebani dengan Hak Tanggungan. Bukti adanya kewenangan pemberi Hak Tanggungan bisa melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan dapat dilihat pada alat-alat bukti seperti disebutkan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan, yaitu: a. berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan: a. sertifikat asli hak atas tanah atau hak Milik Atas satuan Rumah Susun yang menjadi objek Hak Tanggungan; dan b. berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang sudah terdaftar tetapi belum atas nama pemberi Hak Tanggungan, yang diperoleh pemberi hak tanggungan karena peralihan hak melalui pewarisan atau pemindahan hak: sertifikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek hak tanggungan dan disertai dokumen-dokumen asli yang membuktikan terjadinya peristiwa/perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepada pemberi hak tanggungan.

Berlakunya asas pemisahan horizontal dalam Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah tidak dapat dilepaskan dari pemahaman mengenai kedudukan pemberi Hak Tanggungan yang diatur dalam Pasal 8 ayat (1) UUHT. Sebagaimana disebutkan, pemberi hak tanggungan haruslah

merupakan pihak yang memiliki kewenangan hukum untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan, yakni hak atas tanah. Hal ini berarti bahwa pemegang hak atas tanah, baik orang perseorangan maupun badan hukum, sepanjang memiliki hak yang dapat dibebani dengan hak tanggungan, seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai tertentu, dapat bertindak sebagai pemberi hak tanggungan.

Asas pemisahan horizontal (*horizontal scheidung*) membedakan hak atas tanah sebagai benda tetap (*immovable*) dengan benda-benda yang berada di atas tanah, seperti bangunan, tanaman, atau benda tetap lainnya yang dianggap sebagai benda bergerak (*movable*). Sistem hukum Indonesia mengadopsi asas ini, sehingga bangunan tidak otomatis menjadi milik pemilik tanah, kecuali ada bukti sebaliknya. Akibatnya, dalam praktik Hak Tanggungan, objek jaminan hanya mencakup hak atas tanah, kecuali jika secara tegas dinyatakan bahwa benda-benda di atas tanah juga termasuk dalam jaminan (Suprihanto, 2021).

Konsekuensinya, Hak Tanggungan yang dibebankan atas sebidang tanah hanya berlaku untuk tanah sebagai objek hak, tanpa mencakup bangunan atau benda lain yang berdiri di atasnya secara otomatis. Ketentuan ini dapat berubah jika dalam akta pemberian Hak Tanggungan (APHT) secara tegas dinyatakan bahwa benda-benda tersebut juga dijaminakan bersama. Hal ini menjadi hal penting dalam penyusunan akta oleh Notaris maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), agar kreditor memperoleh kepastian mengenai ruang lingkup jaminan kebendaan yang diberikan oleh debitur atau pihak ketiga pemberi jaminan.

Ketentuan administratif mengenai pendaftaran Hak Tanggungan juga memperjelas aspek kewenangan pemberi Hak Tanggungan. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan mengatur dua kondisi bentuk bukti kepemilikan pemberi Hak Tanggungan. Pertama, apabila hak atas tanah telah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, sertifikat asli sudah cukup sebagai bukti kewenangan untuk membebankan tanah tersebut dengan Hak Tanggungan. Kedua, apabila hak atas tanah belum terdaftar atas nama pemberi tetapi diperoleh melalui proses pewarisan atau pemindahan hak (seperti jual beli, hibah, tukar-menukar, dan lain-lain), dokumen otentik yang menunjukkan peristiwa hukum peralihan hak harus dilampirkan bersama sertifikat asli atas tanah (Patahuddin, Muaja & Turangan, 2023).

Asas pemisahan horizontal menegaskan bahwa jaminan kebendaan berupa Hak Tanggungan tidak otomatis mencakup bangunan atau benda tetap lain yang berada di atas tanah. Hak Tanggungan merupakan jaminan kebendaan yang melekat pada hak atas tanah dan bersifat *accessoir*, artinya keberadaannya bergantung pada perikatan utang pokok. Jika perikatan pokok berakhir, Hak Tanggungan pun ikut hapus. Namun, apabila pemberi Hak Tanggungan secara tegas menyatakan dalam akta bahwa bangunan atau benda lain juga dijaminakan, maka diperlukan

tindakan hukum tambahan, seperti perjanjian jaminan fidusia untuk bangunan yang dianggap benda bergerak menurut asas pemisahan horizontal.

Pemberian Hak Tanggungan harus memenuhi syarat formil dan materil sesuai peraturan perundang-undangan serta mempertimbangkan prinsip-prinsip hukum agraria nasional, termasuk asas pemisahan horizontal. Hal ini penting untuk menjamin kepastian hukum bagi kreditor maupun debitor. Pemahaman yang tepat terhadap asas ini dapat mencegah sengketa di kemudian hari terkait ruang lingkup objek jaminan dan pihak yang berhak memberikan jaminan.

Asas pemisahan horizontal merupakan fondasi utama sistem hukum agraria Indonesia yang membedakan dari sistem hukum Barat, seperti di Belanda yang menganut asas pemisahan vertikal (*verticale natrekking*). Menurut asas ini, tanah dan benda-benda yang berdiri di atasnya tidak selalu dianggap sebagai satu kesatuan. Penjelasan Umum UUPA menegaskan bahwa tanah sebagai objek hak tidak otomatis mencakup benda-benda yang berada di atas atau di bawahnya. Oleh sebab itu, dalam konteks Hak Tanggungan, objek jaminan secara hukum hanya mencakup hak atas tanah, sedangkan bangunan di atas tanah hanya dapat dijadikan objek jaminan jika terdapat pernyataan atau perjanjian tegas dalam akta (Sari, 2017).

Peran PPAT dan Notaris sangat strategis dalam memastikan Hak Tanggungan yang diberikan telah memenuhi syarat formil dan materil, sekaligus menghindari potensi konflik hukum di masa mendatang. Penjelasan Umum Angka 7 UUHT menegaskan bahwa PPAT dan Notaris wajib meyakini kewenangan hukum pemberi Hak Tanggungan atas tanah tersebut, sebelum proses pendaftaran di Kantor Pertanahan dilakukan. Kewenangan tersebut dibuktikan dengan dokumen formal berupa sertifikat hak atas tanah, serta bukti peralihan hak apabila tanah belum atas nama pemberi hak, sesuai ketentuan Permen Agraria/BPN No. 5 Tahun 1996.

Perlu ditekankan bahwa praktik perbankan dan pembiayaan, objek Hak Tanggungan sering kali tidak hanya meliputi tanah, tetapi juga bangunan atau benda lain yang bernilai ekonomis. Karena Hak Tanggungan hanya mencakup hak atas tanah, kreditor biasanya menambahkan jaminan lain, seperti fidusia untuk bangunan atau jaminan kebendaan lainnya, guna menjamin objek tersebut. Kondisi ini menunjukkan bahwa asas pemisahan horizontal tidak hanya berdampak secara hukum, tetapi juga memiliki implikasi praktis dalam pelaksanaan jaminan utang.

Asas pemisahan horizontal memiliki peran penting secara yuridis untuk menjaga kejelasan subjek dan objek hukum dalam perjanjian Hak Tanggungan. Misalnya, jika tanah milik pihak ketiga dijadikan jaminan oleh debitur, maka pemberi Hak Tanggungan bukan debitur itu sendiri, melainkan pihak ketiga yang bersangkutan. Hal ini diperbolehkan selama pemberi jaminan memiliki kewenangan hukum dan memberikan persetujuan secara sadar, sesuai Pasal 8 ayat (1) UUHT. Ketentuan ini sejalan dengan asas kebebasan berkontrak dan prinsip kehati-hatian dalam

hukum perdata. Lebih jauh lagi, asas pemisahan horizontal turut memberikan perlindungan hukum bagi pemilik bangunan yang mungkin berbeda dengan pemilik tanah, seperti dalam kasus rumah susun, rumah kontrakan, atau bangunan di atas tanah negara. Tanpa asas ini, kepemilikan atas bangunan bisa terancam jika pemilik tanah memberikan Hak Tanggungan tanpa kejelasan mengenai benda-benda di atas tanah, oleh karena itu, asas ini juga mendukung tertib administrasi pertanahan dan kejelasan status hukum atas objek jaminan (Hisbullah, Patittingi & Aspan, 2018).

Berlakunya asas pemisahan horizontal pada Hak Tanggungan menuntut ketelitian dalam menentukan pemberi Hak Tanggungan, objek jaminan, serta hubungan hukum antara tanah dan benda di atasnya. Kewenangan pemberi Hak Tanggungan harus dibuktikan secara sah dan meyakinkan, sementara objek jaminan harus jelas agar memberikan perlindungan hukum dan kepastian bagi kreditor, debitur, dan pihak ketiga. Pemahaman asas ini sangat penting untuk praktik hukum jaminan kebendaan di Indonesia yang mengusung prinsip agraria nasional, bukan sistem hukum perdata barat secara penuh.

Sehubungan hal tersebut, penting memahami berlakunya asas pemisahan horizontal pada Hak Tanggungan melalui pendekatan teori. Salah satu teori yang relevan adalah Teori Pemisahan Horizontal (*Horizontal Separation Theory*) yang dianut oleh sistem hukum pertanahan Indonesia. Teori ini menegaskan bahwa hak atas tanah dan benda atau bangunan yang berada di atasnya merupakan dua entitas hukum terpisah. Artinya, kepemilikan tanah tidak otomatis mencakup bangunan yang berdiri di atasnya, kecuali secara eksplisit diatur oleh hukum atau perjanjian. Berkaitan dengan Hak Tanggungan, teori ini menjelaskan bahwa objek jaminan utama adalah hak atas tanah yang terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan. Jika bangunan di atas tanah juga dimaksudkan sebagai bagian jaminan, maka harus ada pengikatan terpisah, misalnya melalui jaminan fidusia. Pemisahan ini penting untuk menghindari kekeliruan saat pelaksanaan eksekusi objek jaminan jika debitur wanprestasi.

Penerapan asas pemisahan horizontal dalam Hak Tanggungan juga harus dikaitkan dengan Teori Kepastian Hukum (*Rechtszekerheid*) yang menjadi salah satu asas utama dalam sistem hukum nasional. Teori ini menekankan bahwa hukum harus memberikan kejelasan, ketertiban, dan perlindungan hukum kepada para pihak yang berkepentingan, baik kreditor, debitur, notaris, maupun pejabat pembuat akta tanah. Pemberi Hak Tanggungan wajib membuktikan kepemilikannya atas tanah yang dijamin, serta memiliki kewenangan penuh untuk melakukan tindakan hukum atas tanah tersebut. Bukti-bukti hukum seperti sertifikat hak atas tanah, dokumen waris, akta jual beli, dan akta hibah merupakan syarat mutlak yang dibutuhkan agar proses pembuatan akta Hak Tanggungan sah secara hukum dan dapat didaftarkan di kantor pertanahan. Dengan adanya bukti tertulis tersebut, maka tercipta kepastian hukum bahwa objek Hak

Tanggungannya benar-benar dimiliki secara sah oleh pihak yang menjaminkannya, dan dapat dibebani hak jaminan sebagai bentuk pelunasan utang kepada kreditur.

Dengan demikian, kedua teori tersebut saling melengkapi dan memperkuat posisi hukum Hak Tanggungan dalam praktik. Teori Pemisahan Horizontal memberikan batasan dan kejelasan mengenai objek jaminan, yaitu terbatas pada hak atas tanah tanpa otomatis mencakup bangunan atau benda di atasnya. Sedangkan Teori Kepastian Hukum menegaskan pentingnya legalitas, pembuktian, serta kepastian subjek dan objek jaminan yang dapat diikat dalam perjanjian. Keduanya membentuk fondasi konseptual dan yuridis kuat untuk melindungi para pihak serta memastikan pelaksanaan Hak Tanggungan berjalan tertib, sah, dan efektif sesuai ketentuan hukum Indonesia.

Penerapan asas pemisahan horizontal pada Hak Tanggungan membawa implikasi praktis pada pengikatan jaminan utang, terutama saat objek jaminan berupa tanah beserta bangunan di atasnya. Seringkali bangunan tidak disebutkan secara eksplisit atau tidak berdiri atas nama pemilik tanah secara hukum. Oleh sebab itu, peran Notaris atau PPAT sangat penting untuk memastikan pemberi Hak Tanggungan memiliki hak atas tanah sekaligus kewenangan hukum atas bangunan jika bangunan tersebut termasuk bagian jaminan. Tanpa hal itu, bangunan tidak otomatis menjadi bagian jaminan karena asas pemisahan horizontal memandang bangunan sebagai benda terpisah dengan kepemilikan yang bisa berbeda dari pemilik tanah.

Asas ini memperjelas batas kewenangan dalam pembebanan Hak Tanggungan. Jika pemberi Hak Tanggungan hanya memiliki dan menguasai tanah, maka hanya tanah tersebut yang sah menjadi objek jaminan. Bangunan di atasnya hanya dapat dijamin jika pemberi juga pemilik sah bangunan, disertai dokumen pendukung seperti IMB, bukti jual beli, atau surat kepemilikan. Tanpa itu, bangunan tidak bisa dieksekusi saat terjadi wanprestasi debitur. Prinsip ini sejalan dengan kehati-hatian di dunia perbankan untuk mencegah sengketa hukum di masa depan.

Kaitannya dengan Teori Kepastian Hukum, penting dicatat bahwa ketepatan dan kejelasan mengidentifikasi serta mengikat objek Hak Tanggungan merupakan perwujudan dari nilai-nilai fundamental dalam sistem hukum. Ketika seluruh proses dilaksanakan sesuai prosedur hukum dimulai dari pengecekan sertifikat, status tanah, hingga penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) maka lahirilah perlindungan hukum bagi para pihak. Kreditur akan memiliki jaminan yang sah dan dapat dieksekusi, sementara debitur tetap terlindungi hak-haknya sebagai pihak yang telah menyetujui secara sadar dan sukarela penjaminan objek tersebut. Kepastian hukum juga tampak dalam keberadaan sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh kantor pertanahan, yang berfungsi sebagai alat bukti kuat atas keberadaan dan kekuatan Hak Tanggungan tersebut.

Kepastian hukum ini tidak hanya penting bagi para pihak, tetapi juga bagi pihak ketiga yang berkepentingan, seperti pembeli, investor, atau ahli waris. Dengan sistem pendaftaran tanah dan Hak Tanggungan yang terbuka dan berbasis bukti tertulis, maka pihak-pihak tersebut dapat dengan mudah melakukan penelusuran status objek jaminan dan memastikan tidak terjadi sengketa hak. Dengan demikian, asas pemisahan horizontal dan teori kepastian hukum menjadi dua landasan penting yang mendukung efektivitas Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan kebendaan yang memberikan rasa aman dan kejelasan hukum dalam transaksi pembiayaan di Indonesia.

2. Pemberian Hak Tanggungan atas Tanah Sebagai Pembebanan Lembaga Jaminan.

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu tahap pemberian Hak Tanggungan, yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan kedua, tahap pendaftaran Hak Tanggungan, yang dilakukan di Kantor Pertanahan. Tahap pemberian Hak Tanggungan diawali atau didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu. Janji untuk memberikan Hak Tanggungan tersebut dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Ketentuan Pasal 10 ayat (1) UUHT yang menyatakan:

“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut”.

Berangkat pada ketentuan Pasal 10 ayat (1) UUHT tersebut dapat diketahui bahwa pemberian hak tanggungan harus diperjanjikan terlebih dahulu dan janji itu dipersyaratkan harus dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisah dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Ini berarti setiap janji untuk memberikan hak tanggungan terlebih dahulu dituangkan di perjanjian utang piutangnya. dengan kata lain, sebelum akta pemberian hak tanggungan dibuat, dalam perjanjian utang piutang harus dicantumkan janji pemberian hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu sebab sifat hak tanggungan adalah sebagai perjanjian *accessoir* (Putrajab, 2017). Menurut Penjelasan atas Pasal 10 ayat (1) UUHT, pemberian hak tanggungan tersebut haruslah merupakan bagian dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya.

Berdasarkan SK Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2500-IX-2011 tanggal 31 Desember 2011, Ny. Sofia Hadin dengan persetujuan suaminya, Pandu Ramadan, memberikan Hak Tanggungan kepada Albert Ho selaku pimpinan PT Bank Muamalat untuk menjaminkan tanah sebagai jaminan utang. Dalam akta disebutkan bahwa Ny. Sofia menyerahkan

sertifikat dan bukti kepemilikan tanah kepada PPAT. Dalam perjanjian APHT disebutkan bahwa segala benda yang berada di atas tanah menjadi objek hak tanggungan yang disepakati sebagai bagian dari jaminan kepada pihak kedua, termasuk hak guna bangunan. Pihak Bank menetapkan ketentuan bahwa selama utang belum lunas, Ny. Sofia tidak diperbolehkan menyewakan, mengubah, atau merombak objek hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis dari pihak kedua. Selain itu, pihak bank sebagai pemegang hak tanggungan berhak menjual objek jaminan tersebut melalui lelang umum jika Ny. Sofia gagal memenuhi kewajibannya.

Akta pemberian hak tanggungan di atas menyatakan kewenangan mutlak yang diberikan pihak pemilik kepada pihak penerima hak tanggungan secara penuh (Emilia, 2015). Disini penulis melihat bahwa dalam APHT tersebut perjanjian hak guna bangunan memiliki butir-butir perjanjian yang menjerat dimana jika pihak pertama gagal memenuhi kewajibannya maka dia terancam kehilangan bangunan beserta tanahnya. Kerugian sudah pasti menjadi resiko pihak pertama, si pemberi hak tanggungan, sementara penerima hak tanggungan akan mendapatkan nilai lebih dari objek hak tanggungan yang nantinya akan diperoleh saat pihak pertama tidak memenuhi perjanjian utang-piutang.

Pasal 35 ayat (1) UUPA menyatakan “Hak guna-bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.” Sedangkan pada Pasal 4 ayat (4) UUHT yang menyatakan:

“hak tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.”

Dari kedua pasal di atas terjadi dua pafsiran yang berbeda. Jika mengaitkan dengan contoh kasus di atas maka penulis menyimpulkan dua hal yaitu: a). Hak tanggungan di lembaga jaminan menurut UUPA, Ny. Sofia hanya memberikan rumah sebagai objek hak tanggungan. Untuk kepemilikan tanah masih menjadi hak Ny. Sofia tetap menjadi hak beliau dan tidak menjadi satu kesatuan dalam perjanjian jika terjadi penyitaan. Hak tanggungan yang dibebankan sebagai objek sesuai dengan UUPA berdasarkan asas pemisahan horizontal. Dimana pengertiannya mendasarkan kepemilikan tanah dan bangunan di atasnya bisa dipisahkan berlandaskan asas pemisahan horizontal; dan b). Memberikan hak tanggungan sesuai dengan Pasal 4 ayat (4) UUHT, Ny. Sofia justru mempunyai resiko kehilangan hak atas tanahnya melalui perjanjian sah yang dicantumkan dalam akta pemberian hak tanggungan. Konsekuensi hukum APHT seharusnya dicantumkan landasan pemisahan horizontal, agar keduabelas pihak mendapatkan hak secara adil dan berimbang.

Berdasarkan uraian sebelumnya, tampak bahwa pemberian hak tanggungan pada praktiknya mengandung konsekuensi hukum yang signifikan, terutama ketika objek jaminan mencakup tanah

dan bangunan sekaligus. Dua teori penting yang dapat digunakan untuk menganalisis kasus tersebut adalah Teori Pemisahan Horizontal (*Horizontal Separation Theory*) dan Teori Kepastian Hukum. Teori Pemisahan Horizontal menegaskan bahwa sistem hukum pertanahan di Indonesia, antara tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya dapat dipisahkan kepemilikannya. Teori ini berpijak pada asas pemisahan horizontal dalam UUPA, yang menyatakan bahwa hak atas tanah tidak secara otomatis meliputi bangunan atau benda lain yang berada di atas tanah tersebut, oleh karena itu, dalam konteks kasus Ny. Sofia Hadin, apabila tanah yang dijadikan objek jaminan adalah milik pribadi dan tidak disertai dengan pernyataan eksplisit bahwa bangunan di atasnya juga menjadi bagian dari objek jaminan, maka secara hukum yang menjadi objek hak tanggungan seharusnya hanya sebatas tanah, sedangkan bangunan tetap menjadi hak terpisah yang tidak secara otomatis ikut dijaminkan.

Namun, penerapan teori ini dapat menjadi kabur ketika Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dinyatakan secara tegas bahwa yang dijaminkan adalah tanah beserta seluruh benda yang ada di atasnya, termasuk bangunan dan hasil karya yang melekat. Hal ini sejalan dengan Pasal 4 ayat (4) UUHT, yang membuka ruang bagi pembebanan Hak Tanggungan atas tanah beserta segala sesuatu yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, asalkan disebutkan secara eksplisit dalam APHT. Ketentuan ini memberikan kekuatan hukum bagi pihak kreditor (PT. Bank Muamalat) untuk mengeksekusi seluruh objek yang dijaminkan, termasuk bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut, apabila debitur wanprestasi. Penguatan jaminan berdasarkan ketentuan UUHT dapat menggeser penerapan teori pemisahan horizontal, dan berpotensi merugikan pihak debitur karena kehilangan hak atas tanah dan bangunan secara sekaligus, seperti yang dialami oleh Ny. Sofia.

Situasi ini kemudian perlu ditinjau pula dari perspektif Teori Kepastian Hukum, yang menekankan pentingnya hukum memberikan kejelasan, konsistensi, dan perlindungan terhadap hak-hak para pihak. APHT harus disusun secara cermat agar mencerminkan kehendak dan kesepakatan para pihak secara transparan dan adil. Ketika suatu akta secara tegas mencantumkan bahwa bangunan beserta tanahnya menjadi objek jaminan, maka kreditor memiliki dasar hukum yang jelas untuk mengeksekusi seluruh objek tersebut apabila terjadi wanprestasi. Akan tetapi, untuk menjamin perlindungan hukum yang adil, klausul-klausul dalam APHT seharusnya tidak menimbulkan ketimpangan posisi antara debitur dan kreditor. Hal ini penting untuk memastikan bahwa kepastian hukum tidak hanya melindungi kreditor sebagai pihak pemegang jaminan, tetapi juga memberikan keadilan bagi debitur untuk mempertahankan sebagian hak atas objek jaminan jika terjadi sengketa atau penyitaan (Pangesti & Sahetapy, 2023).

Dengan demikian, dalam kasus pemberian hak tanggungan oleh Ny. Sofia Hadin kepada PT Bank Muamalat, penerapan teori pemisahan horizontal bertabrakan dengan prinsip eksekusi dalam UUHT karena APHT mencantumkan objek jaminan meliputi tanah dan bangunan secara keseluruhan, oleh karena itu, PPAT sebagai pejabat yang berwenang harus memastikan penyusunan APHT memperhatikan teori kepastian hukum agar tidak menimbulkan multitafsir atau ketidakadilan di masa depan. Pendekatan ini memberikan kejelasan ruang lingkup objek jaminan sekaligus menjaga keseimbangan hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian utang piutang yang disertai jaminan hak tanggungan.

D. SIMPULAN DAN SARAN

Berlakunya asas pemisahan horizontal dalam hak tanggungan menegaskan bahwa objek jaminan Hak Tanggungan terbatas pada hak atas tanah, dan tidak otomatis mencakup bangunan atau benda lain di atasnya, kecuali dinyatakan secara tegas dalam akta. Pemberi hak tanggungan harus merupakan pihak yang berwenang secara hukum atas tanah tersebut, yang dibuktikan dengan sertifikat tanah atas namanya atau dokumen sah terkait peralihan hak, oleh karena itu, kewajiban Notaris dan PPAT untuk memastikan keabsahan dan kewenangan pemberi jaminan sangat penting agar tercipta kepastian hukum bagi para pihak, menghindari sengketa, serta menjamin terpenuhinya persyaratan formil dan materiil dalam pemberian hak tanggungan sesuai dengan hukum agraria nasional.

Pemberian hak tanggungan sebagai lembaga jaminan atas utang harus didahului dengan janji yang tertuang dalam perjanjian pokok, sesuai ketentuan Pasal 10 ayat (1) UUHT. Dalam praktiknya, objek jaminan dapat mencakup tanah dan bangunan jika dicantumkan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Namun, berdasarkan asas pemisahan horizontal dalam UUPA, kepemilikan tanah dan bangunan dapat dipisahkan. Oleh karena itu, untuk menjamin perlindungan hukum yang adil, penyusunan APHT harus mencerminkan kesepakatan yang jelas dan tidak merugikan salah satu pihak. Dalam kasus Ny. Sofia Hadin, jika tidak dicantumkan secara eksplisit bahwa bangunan juga dijamin, maka seharusnya hanya tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan. Sebaliknya, jika APHT menyatakan tanah dan bangunan sebagai satu kesatuan objek jaminan, maka keduanya sah untuk dieksekusi saat wanprestasi terjadi. Hal ini menegaskan pentingnya kehati-hatian dalam merumuskan perjanjian agar sejalan dengan prinsip kepastian hukum dan asas keadilan bagi semua pihak.

Berdasarkan kesimpulan berikut ini ada dua saran yang dapat diajukan: 1. Bagi Notaris dan PPAT, disarankan untuk meningkatkan ketelitian dalam proses verifikasi legalitas dan kewenangan pemberi hak tanggungan, khususnya dengan memastikan bahwa sertifikat tanah atau dokumen

peralihan hak telah sesuai dan sah secara hukum. Selain itu, mereka harus mencantumkan secara eksplisit dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) apabila objek jaminan tidak hanya mencakup tanah, tetapi juga bangunan atau benda lain di atasnya, guna mencegah multitafsir dan menjamin kepastian hukum bagi para pihak; dan 2. Bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan, disarankan untuk secara aktif memahami asas pemisahan horizontal dan memastikan bahwa kesepakatan mengenai objek jaminan tertuang secara tegas dalam perjanjian dan APHT. Hal ini penting agar tidak terjadi kerugian hukum di kemudian hari, serta untuk menjamin adanya perlindungan hukum yang adil dan seimbang sesuai dengan prinsip-prinsip hukum agraria nasional.

DAFTAR PUSTAKA

- Aguw, G. Y. (2017). Kajian Yuridis asas Pemisahan Horizontal dalam Hak Tanggungan atas Tanah. *Lex et Societatis, Vol. 5*, (No. 6), p.96-103. <https://doi.org/10.35796/les.v5i6.17913>
- Alyan, R. A. A. (2023). Kedudukan Prinsip Pemisahan Horizontal dalam Melindungi Kreditur atas Objek Jaminan Berupa Bangunan. *Jurnal Paradigma: Jurnal Multidisipliner Mahasiswa Pascasarjana Indonesia, Vol. 4*, (No. 1), p.29-38. <https://doi.org/10.22146/jpmmppi.v4i1.77744>
- Andari, Cicilia Putri., & Purwoatmodjo, Djumadi. (2019). Akibat Hukum asas Pemisahan Horizontal dalam Peralihan Hak atas Tanah. *Notarius, Vol. 12*, (No. 2), p.703-1702. <https://doi.org/10.14710/nts.v12i2.29010>.
- Emelia, E. (2015). *Tinjauan Yuridis Kuasa Mutlak dalam Pembuatan Akta Notaris Menurut Perundang-Undangan di Indonesia*. Universitas Sumatra Utara.
- Fitrian, A. (2022). Kajian Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik Berdasarkan Konsep Pemisahan Horizontal Bidang Agraria. *Jurnal Pendidikan Dasar dan Sosial Humaniora, Vol. 1*, (No. 10), p.2063-2075. <https://doi.org/10.53625/jpdsh.v1i10.3324>
- Hisbullah, Rakhmat Wiwin., Patittingi, Farida., & Aspan, Zulkifli. (2018). Asas Publisitas pada Pelaksanaan Program Nasional Agraria dalam Rangka Mewujudkan Efektivitas Pelayanan Publik. *Malrev: Madani Legal Review, Vol. 2*, (No. 1), p.40-56. <https://doi.org/10.31850/malrev.v2i1.331>
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

- Lestari, Made Wiwin Dharma., & Resen, Made Gde Subha Karma. Pengaturan Asas Perlekatan dan Asas Pemisahan Horizontal dalam Kaitannya dengan Rumah Susun di Indonesia. *Jurnal Kertha Desa*, Vol. 10, (No. 8), p.765-775. Retrieved from <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthadesa/article/view/84464>.
- Pangesti, Shinta., & Sahetapy, Prilly Priscilia. (2023). Pendaftaran Hak Tanggungan Sebelum dan Setelah Berlakunya Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020. *Tunas Agraria*, Vol. 6, (No. 2), p.71 -92. <https://doi.org/10.31292/jta.v6i2.216>
- Patahuddin, Miftahul Khair., Muaja, Harly Stanly., & Turangan, Doortje Durin. (2023). Pengaturan Terhadap Peralihan Hak Milik atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. *Lex Administratum*, Vol. 11, (No. 1), Retrieved from <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/administratum/article/view/45361/40890>.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan.
- Putrajab, L. (2017). Perjanjian Kredit Perbankan dengan Jaminan Hak atas Tanah yang Belum Bersertifikat (Kajian Berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan). *Jatiswara: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 32, (No. 1), p.1-15. <https://doi.org/10.29303/jtsw.v32i1.69>
- Rahman, Muhammad Ghazali., & Tista, Adwin. (2025). Asas Pemisahan Horizontal dalam Politik Hukum Pertanahan. *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu*, Vol. 2, (No. 6), p.487-496. <https://doi.org/10.5281/zenodo.14842847>
- Rokilah., & Mukaromah, Mia. (2018). Pemilikan Hak atas Tanah bagi Warga Negara Asing. *AJUDIKASI: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 2, (No. 2), p.137-150. <https://doi.org/10.30656/ajudikasi.v2i2.972>.
- Sari, I. (2017). Hak-Hak atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). *Jurnal Mitra Manajemen*, Vol. 9, (No. 1), p.15-33. <https://doi.org/10.35968/jmm.v9i1.492>.
- Sitorus, Oloan., & Limbong, Dayat. (2004). *Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*. Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah.
- Soekanto, Soerjono & Mamudji, Sri (2006). *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajagrafindo Persada.

Suprihanto, A. (2021). *Perlindungan Hukum Kreditor Pemegang Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan di Atas Tanah Hak Pengelolaan*. Universitas Hasanuddin.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

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

Walewangko, N. M. (2016). Proses Pemberian Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. *Lex Administratum, Vol. 4*, (No. 4), p.101-106. Retrieved from <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/administratum/article/view/11829>