

**IMPLEMENTASI ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL DAN  
VERTIKAL DALAM HAK TANGGUNGAN**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat  
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

**Disusun Oleh:**

**ANGGITA DWI AULIA**  
**2006200112**



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATRA UTARA**  
**MEDAN**  
**2024**



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Fpj/PT/III/2024  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003  
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan

Bila menjawab surat ini agar disebutkan  
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**BERITA ACARA**  
**UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA**  
**BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I**

Panitia Ujian Sarjana Strata -1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam Sidangnya yang diselenggarakan pada hari **Kamis**, Tanggal **15 Agustus 2024**, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah Mendengar, Melihat, Memperhatikan, Menimbang :

**MENETAPKAN**

**NAMA** : ANGGITA DWI AULIA  
**NPM** : 2006200112  
**PRODI / BAGIAN** : HUKUM/ HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : IMPLEMENTASI ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL DAN VERTIKAL DALAM HAK TANGGUNGAN

Dinyatakan : ( A ) Lulus Yudisium Dengan Predikat **Istimewa**  
( ) Lulus Bersyarat, memperbaiki / Ujian Ulang  
( ) Tidak Lulus

Setelah lulus dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar **Sarjana Hukum (SH)** Dalam Bagian **Perdata**

**PANITIA UJIAN**

Ketua

**Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H.,M.Hum**

**NIDN : 0122087502**

Anggota Penguji :

1. **Dr. ANDRYAN,S.H.,M.H**

2. **Dr. ISNINA,S.H.,M.H**

3. **Assoc. Prof. Dr. SURYA PERDANA.H.,S.H.,M.Hum**

Sekretaris

**Assoc. Prof. Dr. Zainuddin, S.H.,M.H**

**NIDN : 018047901**

1.

2.

3.



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003  
<https://umsu.ac.id> [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id) [umsu](https://www.facebook.com/umsu) [umsu](https://www.instagram.com/umsu) [umsu](https://www.twitter.com/umsu) [umsu](https://www.youtube.com/umsu)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan  
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**PENETAPAN**  
**HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

Berdasarkan Berita Acara Ujian Skripsi yang dilaksanakan pada hari **Kamis** tanggal **15 Agustus 2024**. Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa :

**Nama** : ANGGITA DWI AULIA  
**NPM** : 2006200112  
**Prodi/Bagian** : HUKUM / HUKUM PERDATA  
**Judul Skripsi** : IMPLEMENTASI ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL DAN VERTIKAL  
DALAM HAK TANGGUNGAN  
**Penguji** : 1. Dr. ANDRYAN,S.H.,M.H NIDN. 0103118402  
2. Dr. ISNINA,S.H.,M.H NIDN. 0116077202  
3. Assoc. Prof. Dr. SURYA PERDANA.H.,S.H.,M.Hum NIDN. 0011066204

**Lulus**, dengan nilai A, Predikat Istimewa

Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar **Sarjana Hukum (SH)**.

**PANITIA UJIAN**

**Ketua**

**Sekretaris**

**Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H.M.Hum.**  
NIDN. 0122087502

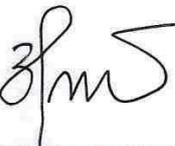
**Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H.,M.H**  
NIDN. 0118047901

## PENGESAHAN SKRIPSI

Judul : IMPLEMENTASI ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL  
DAN VERTIKAL DALAM HAK TANGGUNGAN  
Nama : ANGGITA DWI AULIA  
NPM : 2006200112  
Prodi / Bagian : Hukum / Hukum Perdata

Skripsi tersebut diatas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada tanggal 15 Agustus 2024.

Dosen Penguji

		
<b><u>Dr. Andryan, S.H., M.H</u></b> NIDN : 0103118402	<b><u>Dr. Isnina, S.H., M.H</u></b> NIDN : 0116077202	<b><u>Assoc. Prof. Dr. Surya Perdana, H., S.H., M.Hum</u></b> NIDN: 0011066204

Disahkan Oleh :  
Dekan Fakultas Hukum UMSU



**Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum**  
NIDN : 012287502



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

## FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003  
🌐 <https://umsu.ac.id> ✉ [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id) 📘 [umsumedan](#) 📷 [umsumedan](#) 🐦 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan  
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

### PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata 1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Bagi :

NAMA : ANGGITA DWI AULIA  
NPM : 2006200112  
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA  
JUDUL SKRIPSI : IMPLEMENTASI ASAS PEMISAHAN  
HORIZONTAL DAN VERTIKAL DALAM HAK  
TANGGUNGAN  
PENDAFTARAN : TANGGAL 6 AGUSTUS 2024

Dengan diterimanya skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi Penulis berhak memakai gelar :

**SARJANA HUKUM (S.H)**

Diketahui  
DEKAN FAKULTAS HUKUM

PEMBIMBING

  
Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H.,M.Hum  
NIDN. 0122087502

  
Assoc. Prof. Dr. SURYA PERDANA, H., S.H., M.Hum  
NIDN. 0011066204



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003  
<https://umsu.ac.id>  rektor@umsu.ac.id  umsumedan  umsumedan  umsumedan  umsumedan

Bila menjawab surat ini agar disebutkan  
Nomor dan tanggalnya

## BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara telah menerima Pendaftaran Ujian Jurnal :

**Nama** : ANGGITA DWI AULIA  
**NPM** : 2006200112  
**Prodi/Bagian** : HUKUM / HUKUM PERDATA  
**Judul skripsi** : IMPLEMENTASI ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL DAN VERTIKAL DALAM HAK TANGGUNGAN  
**Dosen Pembimbing** : Assoc. Prof. Dr. SURYA PERDANA, S.H., M.Hum  
(NIDN. 0011066204)

Selanjutnya layak untuk diujikan

Medan, 06 Agustus 2024

### PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H.M.Hum.  
NIDN. 0122087502

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H  
NIDN. 0118047901



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567

<http://hukum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [f umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [ig umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [tiktok umsumedan](https://www.tiktok.com/@umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/channel/UC...)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING**

**NAMA** : ANGGITA DWI AULIA  
**NPM** : 2006200112  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM / HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : IMPLEMENTASI ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL DAN VERTIKAL DALAM HAK TANGGUNGAN

Disetujui Untuk Disampaikan Kepada  
Panitia Ujian Skripsi

Medan, 26 Juni 2024

Pembimbing

Dr. SURYA PERDANA, S.H., M.Hum.  
NIDN: 0011066204

**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Etika Mengajar dan Belajar  
Berprestasi dan Berkualitas

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003  
<http://fahum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.linkedin.com/company/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/channel/UC...)

**KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA**

Nama : Anggita Dwi Aulia  
Npm : 2006200112  
Prodi/Bagian : Hukum/Hukum Perdata  
Judul Skripsi : Implementai Asas Pemisahan Horizontal Dan Vertikal  
Dalam Hak Tanggungan  
Dosen Pembimbing : Dr. Surya Perdana, S.H., M.Hum

NO	TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
1	24 / 10 - 2023	ACC Judul	
2	26 / 10 - 2023	Bimbingan Proposal	
3	9 / 11 - 2023	ACC Proposal	
4	7 / 5 - 2024	Bimbingan Skripsi	
5	8 / 5 - 2024	ACC Skripsi	
6			

Mahasiswa dengan judul skripsi tersebut diatas telah melalui proses bimbingan dan telah dilakukan pemeriksaan terhadap daftar pustaka, oleh karenanya skripsi tersebut disetujui untuk diujikan.

Diketahui:  
**DEKAN FAKULTAS HUKUM**

**Dr. Faisal, S.H., M.Hum**  
NIDN: 0122087502

**DOSEN PEMBIMBING**

**Dr. Surya Perdana, S.H., M.Hum**  
NIDN: 0011066204



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003  
<https://umsu.ac.id>  rektor@umsu.ac.id  umsumedan  umsumedan  umsumedan  umsumedan

Bila menjawab surat ini agar disebutkan  
Nomor dan tanggalnya

## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang bertandatangan di bawah ini :

**NAMA** : ANGGITA DWI AULIA  
**NPM** : 2006200112  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM / HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : IMPLEMENTASI ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL DAN VERTIKAL DALAM HAK TANGGUNGAN

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa Skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Medan, 08 Mei 2024

Saya yang menyatakan,



**ANGGITA DWI AULIA**  
NPM. 2006200112

## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul Implementasi Asas Pemisahan Horizontal Dan Vertikal Dalam Hak Tanggungan.

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah diucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada: Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Prof. Dr. Agussani., M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program sarjana ini. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H dan Wakil Dekan III Ibu Atikah Rahmi, S.H., M.H. Terima kasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Bapak Dr. Surya Perdana, S.H., M.Hum. selaku Pembimbing, yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini selesai.

Secara khusus dengan rasa hormat serta penghargaan yang setinggi-tingginya penulis ucapkan kepada Ayahanda tercinta Riswan Rudyanto, ,S.P dan Ibunda tercinta Yurika Hertin Morina Sando,S.P selaku orang tua penulis yang telah mengasuh dan mendidik penulis dengan curahan kasih sayang. Terima kasih atas doa yang yang tulus tiada henti, motivasi dan cinta yang diberikan. Terima kasih Penulis Ucapkan Untuk Kakak Perempuan Penulis Agnes Putri Khairiah Yang Selalu Memberikan Dukungan Dan Semangat Kepada Penulis, Kemudian penulis juga mengucapkan Terima kasih kepada Ibu Nurhilmiyah S.H.,M.H. selaku Kepala Bagian Hukum Perdata penulis yang selalu memberikan motivasi kepada penulis agar semangat dalam pengerjaan tugas akhir ini.

Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (UMSU). Tiada hal yang paling indah, kecuali persahabatan, untuk itu, dalam kesempatan diucapkan terima kasih kepada sahabat-sahabat penulis yang telah banyak berperan, terutama Yasmin, Febiona, Silvia, Putri, Charend, Adellia selaku teman seperjuangan dalam menyelesaikan tugas akhir ini, serta teman-teman seperjuangan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, terima kasih atas semua kebaikannya dan terima kasih atas segala semangat yang diberikan oleh teman-teman saya semoga Allah SWT membalas kebaikan kalian semua.

Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun didasari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna Untuk itu, diharapkan ada masukan yang membangun untuk kesempurnaannya. Terima kasih semua, tiada lain yang diucapkan selain kata terima kasih. Semoga kiranya mendapat balasan dari Allah

SWT dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, Amin.  
Sesungguhnya Allah mengetahui akan niat baik hamba-hambanya yang selalu ingin berbuat kebaikan.

*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatu*

**Medan, 6 Mei 2024**  
**Hormat Saya**  
**Penulis**

**ANGGITA DWI AULIA**  
**NPM. 2006200112**

## ABSTRAK

### IMPLEMENTASI ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL DAN VERTIKAL DALAM HAK TANGGUNGAN

ANGGITA DWI AULIA

Tanah sebagai bagian dari bumi. Disebutkan dalam pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 12 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain, serta Badan Hukum. Tujuan penelitian ini untuk mengkaji Penerapan Asas Pemisahan Horizontal Dan Vertikal Dalam Hak Tanggungan Perlindungan Hukum Dalam Penerapan Asas Pemisahan Horizontal dan Tanggung Jawab Pemilik Tanah Dan Bangunan Dalam Pemberlakuan Asas Pemisahan Horizontal.

Jenis dan pendekatan penelitian ini dilakukan dengan hukum normatif, dimana hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) dengan sifat penelitian deskriptif, bersumber dari hukum Islam yaitu Al-Qur'an dan Hadist (Sunnah Rasul) dan didukung dari data sekunder dengan mengolah data dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

Berdasarkan hasil penelitian, dipahami bahwa Akibat hukum hapusnya suatu hak atas tanah berdasarkan Pasal 52 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa Kepala Kantor Pertanahan bertugas untuk melakukan pendaftaran penghapusan hak atas tanah dengan cara membubuhkan catatan pada buku tanah dan surat ukur serta memusnahkan sertifikat hak yang bersangkutan, Pengaturan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pada Prinsip pemisahan horizontal dalam UUPA memisahkan antara hak atas lahan dan properti yang terdapat di pada lahan tersebut, yang mana berarti terdapat dua sertifikat, yaitu sertifikat tanah dan bangunan, Kedudukan asas pemisahan horizontal dalam hukum agraria nasional sudah sejak awal sebagai konsekuensi dibangunnya hukum agraria nasional berdasarkan hukum adat. Asas pemisahan horizontal ini telah terwujud dalam kaidah-kaidah yang dituangkan dalam UUPA dan peraturan pelaksanaannya hingga tahun 2011, ketika dibentuk undang-undang rumah susun.

**Kata Kunci : Hak Tanggungan, Asas Pemisahan Horizontal.**

## **ABSTRACT**

### **IMPLEMENTATION OF THE PRINCIPLE OF HORIZONTAL AND VERTICAL SEPARATION IN DEPENDENT RIGHTS**

**ANGGITA DWI AULIA**

Land as a part of the earth. It is stated in article 4 paragraph (1) of the UUPA, namely on the basis of the right of control from the State as referred to in article 12 it is determined that there are various rights to the earth's surface called land, which can be given to and owned by people, either alone or jointly with other people, as well as legal entities. The purpose of this study is to examine the application of the principle of horizontal and vertical separation in the application of the principle of horizontal separation and the responsibility of land and building owners in the application of the principle of horizontal separation.

The type and approach of this research is carried out with normative law, where law is conceptualized as what is written in laws and regulations (law in books) with the nature of descriptive research, sourced from Islamic law, namely the Qur'an and Hadith (Sunnah Rasul) and supported from secondary data by processing data from primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials.

Based on the results of the research, it is understood that the legal consequences of the abolition of a land right based on Article 52 of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration that the Head of the Land Office is tasked with registering the abolition of land rights by affixing records on land books and survey letters and destroying the certificate of rights concerned, the Regulation in Law Number 4 of 1996 concerning Land Rights on the Principle of Horizontal Separation in The UUPA separates the rights to land and property contained in the land, which means that there are two certificates, namely land and building certificates, The position of the principle of horizontal separation in the national agrarian law has been from the beginning as a consequence of the construction of the national agrarian law based on customary law. The principle of horizontal separation has been realized and The principle of horizontal separation has been embodied in the rules outlined in the UUPA and its implementing regulations until 2011, when the flats law was formed.

**Keywords: Dependent Rights, Horizontal Separation Principle.**

## DAFTAR ISI

<b>KATA PENGANTAR</b> .....	i
<b>ABSTRAK</b> .....	iv
<b>DAFTAR ISI</b> .....	vi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang.....	1
1. Rumusan Masalah .....	10
2. Tujuan Penelitian .....	10
B. Manfaat Penelitian.....	11
C. Definisi Operasional .....	11
D. Keaslian Penelitian .....	15
E . Metode Penelitian.....	17
1. Jenis Penelitian .....	18
2. Pendekatan Penelitian.....	18
3. Sifat Penelitian.....	18
4. Sumber Data .....	19
5. Alat Pengumpul Data .....	20
6. Analisis Data .....	20
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	21
A. Hak Tanggungan Tidak Dapat Dibagi-Bagi.....	21
B. Prinsip Pemisahan Horizontal .....	22
C.Prinsip Perlekatan Prinsip accesie atau natrekking .....	28

D. Tanah .....	32
E. Subjek dan Objek Hak Tanggungan.....	33
F. Asas-Asas Hak Tanggungan.....	38
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>42</b>
A. Akibat Hukum Yang Dapat Terjadi Apabila Pemilik Tanah Meminta Hak nya Di Kembalikan .....	42
B. Pengaturan Hukum Dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.....	51
C. Kedudukan Mengenai Asas Pemisahan Horizontal Dalam Masyarakat.....	62
<b>BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>73</b>
A. Kesimpulan.....	73
B. Saran .....	74
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>76</b>

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Tanah sebagai bagian dari bumi. Disebutkan dalam pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 12 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain, serta Badan Hukum. Dengan demikian, jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Tanah sebagai elemen penting dalam kehidupan manusia, tidak terlepas dari berbagai ketentuan hukum yang mengaturnya.<sup>1</sup>

Menurut M. Isa Darmawijaya Tanah adalah akumulasi alam bebas yang menduduki sebagian planet bumi yang mampu menumbuhkan tumbuhan dan memiliki sifat sebagai akibat pengaruh iklim dan jasad yang hidup yang bertindak terhadap bahan induknya dalam keadaan relief tertentu selama jangka waktu tertentu.

Pasal 4 ayat (2) UUPA menentukan ‘Hak hak atas tanah yang dimaksud dalam pasal (1) pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh, air dan serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah

---

<sup>1</sup> Pengertian Tanah dan Hukum Tanah Menurut UUPA dan Perbedaan dengan Hukum Agraria | Informasi Dunia Pendidikan ([referensisiswa.my.id](http://referensisiswa.my.id))

itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi<sup>2</sup>

Sejarah hukum pertanahan di Indonesia memperlihatkan keanekaragaman ketentuan hukum yang mengatur bidang pertanahan, mulai dari politik pertanahan yang disesuaikan dengan pembagian golongan penduduk sampai lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria.<sup>3</sup> Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Serta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah memberikan pengertian hak tanggungan yaitu:

“Hak tanggungan adalah hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.”<sup>4</sup>

Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Serta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah lalu disebut UUHT tersebut tidak saja tercipta unifikasi hukum tanah nasional, tetapi benar-benar makin memperkuat terwujudnya tujuan UUPA, yang salah satunya adalah untuk meningkatkan usaha dalam menunjang pelaksanaan pembangunan nasional, khususnya dibagian pengamanan penyediaan dana melalui pemberian

---

<sup>2</sup> H.M ARBA 2018 *HUKUM AGRARIA INDONESIA*, Jakarta ,Hal 11

<sup>3</sup> Pia Sutina.2014. “Analisis Hukum Tentang Asas Perlekatan Vertikal Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia Dihubungkan Dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria.”Hal.36-41

<sup>4</sup>Lilawati Ginting,2022.Medan.”Asas pemisahan horizontal dalam hukum jaminan kebendaan di Indonesia”.hal 136.

kredit guna berbagai keperluan dengan penyediaan lembaga jaminan yang sederhana, praktis dan menjamin kepastian hukum.

Bukti hak atas tanah tidak serta merta menjadi bukti kepemilikan segala sesuatu yang ada diatas tanah itu, kecuali atas keadaan khusus sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang berbunyi : “Apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama memihak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Terkait dengan Akta pembebanan Hak Tanggungan, bahwa bukti hak atas tanah dapat dianggap sebagai bukti kepemilikan segala sesuatu yang berdiri diatas tanah tersebut. Pada prakteknya, bukti kepemilikan hak atas tanah yang berlaku di Indonesia saat ini adalah sertifikat hak atas tanah baik Sertifikat Hak Milik, Sertifikat Hak Guna Usaha, Sertifikat Hak Guna Bangunan ataupun Sertifikat Hak Pakai.

Berdasarkan asas pemisahan horizontal yang dianut dalam UUPA, bukti kepemilikan hak atas tanah termaksud tidak serta merta menjadi bukti kepemilikan segala sesuatu yang berdiri di atas tanah tersebut, tetapi hingga saat ini bukti kepemilikan hak atas tanah ini selalu dianggap menjadi bukti kepemilikan atas apapun yang berada di atas tanah itu, berarti kondisi ini tidak menggambarkan penerapan asas pemisahan horizontal sebagaimana yang dianut dalam UUPA dan yang seharusnya diterapkan, Namun masih menunjukkan penerapan asas perlekatan vertikal atas sertifikat tanah termaksud.

Berdasarkan asas *accessie* yang juga dapat dilihat berdasarkan KUH.Perdata. Benda-benda yang melekat pada benda pokok, secara yuridis harus dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari benda pokoknya. Dalam penerapan asas perlekatan, maka tanah adalah merupakan benda pokok sedangkan benda lain dan segala sesuatu yang melekat padanya merupakan bagi yang tidak terpisahkan dari benda pokok tersebut.

Apabila seseorang akan membeli sebidang tanah, dimana di atas tanah tersebut berdiri sebuah bangunan, maka penjualan tanah tersebut dengan sendirinya harus mencakup bangunan pula. Dalam KUH.Perdata asas perlekatan ini terdiri dari asas perlekatan secara mendatar (*horizontal*) dan asas perlekatan secara tegak lurus (*vertical*). Pelekatan secara *horizontal* melekatkan suatu benda sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari benda pokoknya, misalnya dalam pelekatan tanah timbul dalam Pasal 589 KUH.Perdata, atau balkon pada rumah induknya dalam Pasal 588 KUH.Perdata.

Sementara itu, asas perlekatan vertikal (*vertical accessie beginsel*) adalah asas pelekatan secara tegak lurus yang melekatkan semua benda yang ada di atas maupun di dalam tanah dengan tanah sebagai benda pokoknya.

Asas ini merupakan asas pemikiran yang melandasi hukum kepemilikan tanah dalam pengaturan KUHPerdata (Hukum Eropa/Barat). Asas pelekatan vertikal merupakan konsep hukum yang diambil dari Hukum Romawi, dengan asas hukumnya *superficies cedit solo*, yang menurut M.J.A van Mourik memiliki arti: "The one, who owns the ground, owns also the buildings on that ground. You can't own floor of a building"

“Pemilik sebidang tanah juga menjadi pemilik atas bangunan di atasnya. Maka seseorang tidak dapat memiliki lantai dari sebuah bangunan”

Mengenai asas pemisahan horizontal atau horizontale scheidings, Ter Haar Menyatakan : “Het Indlands bezitrecht op huizen en geplante gewassen is in beginsel afgescheiden van het recht op de grond waarop die goederen voorkomen. Men kan indlands bezitter zijn van bomen en huizen op ander mans erf” Terjemahan : hak milik atas rumah dan tanaman – tanaman pada dasarnya adalah terpisah dari pada hak atas tanah, dimana benda-benda itu berada, seseorang dapat saja mempunyai hak milik atas pohon-pohon dan rumah-rumah diatas tanah orang lain”.<sup>5</sup>

Penerapan asas perlekatan vertikal terjadi di setiap bukti kepemilikan hak atas tanah di Indonesia, kecuali kepemilikan atas satuan rumah strata title seperti apartemen atau rumah susun, telah menggambarkan adanya penerapan asas pemisahan horizontal, karena bukti kepemilikan atas satuan rumah susun atau apartemen tersebut tidak serta merta menjadi bukti kepemilikan atas tanah dimana rumah susun atau apartemen itu dibangun. Apartemen atau rumah susun dibangun di atas tanah hak guna bangunan, hak milik atau hak pakai, selanjutnya, hak atas tanah tersebut menjadi hak bersama dari pemilik setiap satuan unit apartemen atau rumah susun itu, dan dikuasai oleh pengelola rumah susun atau apartemen.

Menurut ketentuan Pasal 7 ayat 1 Undang-undang NO 16 Tahun 1985 rumah susun hanya dapat dibangun diatas tanah hak milik, hak guna bangunan, sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sebagaimana dimaksud dalam undang-undang No 5 Tahun 1960.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> ibid.hal 94-95

<sup>6</sup> Adrian Seutedi, 2010, *Hukum Rumah Susun & Apartemen*, Jakarta, Hal 204

Asas pemisahan horizontal hak-hak atas tanah yang merupakan sifat asli hak-hak dalam hukum adat, tetap dipertahankan tetapi disesuaikan dengan kenyataan kebutuhan masyarakat hingga saat ini. Hak atas tanah tidak meliputi pemilikan atas bangunan yang ada di atasnya. Bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada pada suatu bidang tanah adalah milik pihak yang membangun atau yang menanam, baik itu pihak pemegang hak atas tanahnya sendiri atau bukan, kecuali kalau ada perjanjian sebaliknya. Suatu penyelesaian sengketa tanah bisa diselesaikan melalui pengadilan dan di luar pengadilan, salah satunya diselesaikan secara adat.

Azas pemisahan horizontal adalah asas dalam hukum Indonesia yang memisahkan kepemilikan tanah dengan kepemilikan atas benda-benda yang berada di atas atau di bawah permukaan tanah, misalnya bangunan, tumbuhan, minyak bumi, dan lain-lain.

Kecamatan Putri Betung belum diterapkan sepenuhnya azas pemisahan horizontal karena ketidak tahuan masyarakat tentang hal ini. Benda-benda yang ada di atas tanah tersebut kepemilikannya melekat pada tanah tersebut atau tidak terpisah. Setiap kasus sengketa tanah yang ada di kampung tersebut diselesaikan melalui adat.

Penerapan azas pemisahan horizontal adalah konsekuensi dari dimasukkannya unsur hukum adat ke dalam hukum pertanahan nasional. Dimana, azas pemisahan horizontal adalah kebalikan dari asas pelekatan yang mengatakan bangunan dan tanaman merupakan satu kesatuan dengan tanah atau tanah dan benda yang ada di atas maupun di dalam tanah tersebut tidak terpisah. Sebaliknya, azas pemisahan horizontal menyatakan bangunan dan tanaman bukan merupakan

bagian dari tanah atau tanah dan benda-benda yang ada di atasnya merupakan suatu yang terpisah.

Maka dari itu tanah tempat dimana apartemen atau rumah susun itu didirikan tidak dapat dijadikan jaminan hak tanggungan ke lembaga perbankan, tetapi demikian bukti kepemilikan atas satuan unit apartemen atau rumah susunnya dapat dijadikan jaminan hak tanggungan ke lembaga keuangan atau perorangan, pada prakteknya saat ini, bukti kepemilikan hak atas tanah yang selalu dijadikan jaminan hak tanggungan merupakan sertifikat hak atas tanah yang menggambarkan adanya penerapan asas perlekatan vertikal karena sertifikat atas tanah itu dianggap satu kesatuan menjadi bukti hak kepemilikan atas segala sesuatu yang berdiri di atas tanah tersebut, sementara itu Sertifikat bukti kepemilikan atas satuan unit apartemen atau rumah susun merupakan perwujudan dari asas pemisahan horizontal sebagaimana dianut dalam UUPA.<sup>7</sup>

Kasus yang pertama, pada tahun 2019 di Kampung Uning Pune, terjadi perselisihan antara Muhammad Ali atau pemilik benda dengan Samin atau pemilik tanah, pada saat itu pemilik tanah meminta pemilik benda untuk mengembalikan tanah tersebut, namun pemilik benda telah mendirikan rumah setengah permanen di atas tanah tersebut. Terjadi keributan diantara kedua belah pihak karena beberapa kali Muhammad Ali mendatangi Samin dikediamanya untuk merundingkan permasalahan ini supaya diselesaikan secara kekeluargaan namun Samin menolak permintaan Muhammad Ali tersebut karena pernah merasa sakit hati kepada Muhammad Ali karena masalah pribadi antara pemilik tanah dengan pemilik benda, karena tidak mendapatkan solusi akhirnya Muhammad Ali

---

<sup>7</sup> Pia Sutina.Loc it. Hal 36-41

mendatangi Pengulu Kampung Uning Pune untuk mengadukan masalah ini. Proses penyelesaian sengketa tanah tersebut para pihak dapat melaporkan langsung perkara mereka kepada Penghulu masing-masing kampung untuk dilakukan perundingan lalu diselesaikan di hadapan perangkat kampung seperti Pengulu, Kepala Dusun, dan perangkat lainnya yang dianggap ahli di bidangnya.

Penyelesaian sengketa dilakukan dalam beberapa kali tahap pertemuan antara pemilik tanah dan pemilik benda serta para pihak yang ikut serta dalam penyelesaian sengketa ini. Musyawarah menghasilkan kesepakatan bahwa kasus sengketa ini akan diselesaikan secara adat sehingga pihak dari kasus pertama yaitu Muhammad Ali pemilik tanah dan Samin pemilik tanah sepakat untuk membeli rumah milik Muhammad Ali.

Pada kasus ini terjadi iktikad tidak baik yang dilakukan oleh Samin selaku pemilik tanah yang memaksa Muhammad Ali untuk menjual rumahnya dengan harga yang murah atau kurang wajar dari harga yang seharusnya, Muhammad Ali menerima karena tidak ingin memperpanjang perselisihan.

Kasus yang kedua sengketa tanah pada tahun 2016 di Kampung Uning Pune terjadi perselisihan antara pemilik tanah dan pemakai tanah yang sebelumnya telah membuat sebuah perjanjian pemilik tanah akan memberikan sebidang tanah lahan untuk bercocok tanam kepada pemakai tanah, namun beberapa tahun kemudian tepatnya di tahun 2016 setelah perjanjian tersebut dibuat pemilik tanah meminta kembali tanah tersebut untuk dikembalikan karena pemakai tanah tidak menggunakan tanah sesuai dengan perjanjian, sementara pemakai tanah telah menanam dua jenis tanaman yaitu tanaman kemiri dan tanaman coklat.

Aliasian beberapa kali mendatangi kediaman Maddin untuk merundingkan masalah ini bahkan Aliasian telah memberikan peringatan kepada Maddin supaya Maddin segera membersihkan kebun tersebut namun tidak direspon olehnya.

Karena tidak mendapatkan titik temu dalam beberapa pertemuan antara kedua belah pihak, Aliasian membawa masalah ini terlebih dahulu kepada Kepala Dusun Kampung Uning Pune terlebih dahulu. Maddin mengatakan pada saat Aliasian mendatanginya beberapa kali Maddin awalnya memang tidak merespon karena beberapa hal yang tidak dapat Maddin ceritakan namun saat kedatangan Aliasian terakhir kalinya Maddin berniat untuk segera memenuhi peringatan yang diberikan Aliasian untuk membersihkan kebunnya tapi sudah terlambat karena Aliasian sudah mengadukan masalah ini pada Kepala Dusun Kampung Uning Pune dan Aliasian tetap meminta Kepala Dusun mencari solusi untuk permasalahan ini.

Dalam musyawarah untuk kasus sengketa yang kedua kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan secara adat yaitu Aliasian dan Maddin, sepakat bahwa aliasian berhak menjual tanah kepunyaannya karena Maddin tidak menggunakan tanah sesuai kesepakatan sebelumnya, Mengenai tanaman yang telah di tanam Madin berupa kemiri dan tanaman coklat, telah di sepakati untuk di bersihkan dari lahan milik Aliasian, hal ini ditegaskan karena Madin tidak menggunakan tanah dengan perjanjian awal yang telah di buat.

Demikian penyelesaian sengketa antara pemilik tanah dan pemilik benda yang ada di atasnya, dalam penyelesaian sengketa ini tidak diterapkan azas

pemisahan horisontal tetapi menerapkan asas perlekatan vertikal karena tanah tersebut memang secara sah ialah milik Aliasan.<sup>8</sup>

Sebagaimana di jelaskan dalam surat An-Nisa' Ayat 120

يَعِدُّهُمْ وَيُمَيِّتُهُمْ ط وَمَا يَعِدُّهُمْ الشَّيْطَانُ إِلَّا غُرُوبًا

Artinya : syaitan itu memberikan janji-janji kepada mereka dan membangkitkan angan-angan kosong pada mereka, padahal syaitan itu tidak menjanjikan kepada mereka selain dari tipuan belaka.<sup>9</sup>

### 1. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas dapat ditarik beberapa permasalahan yang akan menjadi batasan pembahasan dari penelitian ini nantinya, adapun permasalahannya yaitu:

- 1.) Apa Akibat Hukum Yang Dapat Terjadi Apabila Pemilik Tanah Meminta Hak nya Di Kembalikan ?
- 2.) Bagaimana Sistem Yang Diatur Dalam UU NO 4 TAHUN 1996 Tentang Pembagian Tanah ?
- 3.) Bagaimana Kedudukan Mengenai Asas Pemisahan Horizontal Dalam Masyarakat ?

### 2. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan penulisan dapat diuraikan sebagai berikut:

---

<sup>8</sup> Desi, Herinawati, Nasrianti.2021. Penerapan Asas Pemisahan Horisontal Dalam Penyelesaian Sengketa Antara Pemilik Tanah Dengan Pemilik Benda Yang Ada Di Atasnya (Studi Kasus Di Kecamatan Putri Betung Kabupaten Gayo Lues).Vol IV No 1

<sup>9</sup> Al-Qur'an Surah An-Nisa' Ayat 120

- 1.) Untuk Mengetahui Akibat Hukum Yang Dapat Terjadi Apabila Pemilik Tanah Meminta Hak nya Di Kembalikan
- 2.) Untuk Menganalisis Bagaimana Sistem Yang Diatur Dalam UU NO 4 TAHUN 1996 Tentang Pembagian Tanah
- 3.) Untuk Menjelaskan Kedudukan Mengenai Asas Pemisahan Horizontal Dalam Masyarakat

## **B. Manfaat Penelitian**

Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan tersebut diatas maka diharapkan penelitian ini memberikan manfaat kepada berbagai pihak terutama:

- a. Secara teoritis, hasil penelitian ini dapat dijadikan literatur di bidang ilmu pengetahuan pada umumnya, maupun ilmu hukum khususnya dalam perkembangan hukum perdata, dan dapat memberikan pemahaman kepada mahasiswa dan masyarakat luas pada umumnya, terkait Hak Tanggungan dalam asas pemisahan horizontal dan asas Perlekatan Vertikal
- b. Secara praktisi, sebagai sumbang pemikiran dan berguna bagi kepentingan negara, bangsa, masyarakat, dan pembangunan, dan memberikan pedoman bagi pemilik bangunan yang di jaminkan dalam hak tanggungan.

## **C. Definisi Operasional**

Suatu kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi/konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Berdasarkan judul yang diajukan yaitu: **Implementasi Asas Pemisahan Horizontal Dan**

**Vertikal Dalam Hak Tanggungan** maka dapat disebut definisi operasional sebagai berikut:

a. Implementasi

Menurut Sudarsono dalam bukunya “Analisis Kebijakan Publik”, implementasi adalah suatu kegiatan yang berkaitan dengan penyelesaian suatu pekerjaan, melalui penggunaan sarana (tools) untuk memperoleh hasil akhir yang diinginkan.<sup>10</sup>

b. Asas Pemisahan Horizontal

Sistem Hukum Tanah di Indonesia dewasa ini menganut asas pemisahan horizontal. Asas ini di negara kita telah dikenal dan dianut sejak lama antara lain dalam Hukum Adat, *BaLwiaschc Grondhuur S.* 1918 No. 287, Yurisprudensi dalam Arrest 1927, Undang-undang No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) dan UU No. 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun (UURS). Asas ini menjadi sangat penting dalam hal terlibat tiga komponen yang saling berkaitan yaitu tanah, dan bangunan di atasnya serta jaminan kebendaan yang membebani nya.<sup>11</sup>

Asas pemisahan horizontal adalah asas yang saat ini diberlakukan dalam Hukum Pertanahan Nasional, mengesampingkan asas perlekatan yang telah dijelaskan sebelumnya. Dalam asas pemisahan horizontal, 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.

---

<sup>10</sup> Subarsono, AG.,2005,Yogyakarta pustaka pelajar , hal 77

<sup>11</sup> F Husni Hasbullah ,1992, *Azas Pemisahan Horizontal (Horlzontal Scheiding) Dalam Hukum Tanah Di Indonesia Dan Permasalahannya* , jakarta , Hal 77

Perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman milik si pemilik tanah di atasnya.

Jika perbuatan hukum terhadap tanah dimaksudkan untuk meliputi pula bangunan dan tanamannya, maka hal ini harus secara tegas dinyatakan dalam akta yang membuktikan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan.<sup>12</sup>

c. Asas Perlekatan Vertikal

Asas Perlekatan Vertikal Berasal Dari konsep filosofis tanah yang dikenal sebagai ajaran dan asas “*cujus est usque ad caelum at ad infreos*” Artinya, orang yang mempunyai tanah di permukaan bumi ,memiliki segala sesuatu sampai tak terhingga ke langit di atasnya , dan kebawah sampai ke inti bumi .

Jadi konsep filosofis tersebut berasal dari konsep filosofis hukum romawi , dimana tanah meliputi seluruh benda padat maupun cair termasuk pula udara,air pada permukaan bumi yang membentuk ruangan baik padat maupun hampa ,sampai pula kepada kekayaan alam yang terdapat di dalam bumi baik itu secara langsung maupun tidak langsung yang dapat di manfaatkan di dalam kehidupan manusia. Asas Perlekatan dapat kita lihat di dalam pasal 500,Pasal 506 dan juga pada Pasal 507 KUH.Perdata.

Pasal 500 KUH.Perdata menetapkan sebagai berikut :

“Segala apa yang karena hukum perlekatan termasuk dalam sesuatu kebendaan , seperti pun segala hasil dari kebendaan itu ,baik hasil

---

<sup>12</sup> Dyah Devina (2017) Kriteria Asas Pemisahan Horizontal Terhadap Penguasaan Tanah Dan Bangunan Hal 251-252

karena alam maupun hasil karena pekerjaan orang ,selama yang akhir-akhir ini melekat pada kebendaan itu laksana dahan dan akar terpaut pada tanah nya ,kesemuaan itu adalah bagian dari kebendaan tadi ”<sup>13</sup>

d. Hak Tanggungan

Pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional yang kita laksanakan merupakan suatu upaya untuk mencapai tujuan nasional Negara Republik Indonesia seperti yang tercantum dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD Tahun 1945) alinea IV, yaitu melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan perdamaian abadi, kemerdekaan, dan keadilan sosial.

Pelaksanaan pembangunan nasional bukan semata-mata merupakan tanggung jawab pemerintah tetapi juga merupakan tanggung jawab masyarakat. Dalam peningkatan kegiatan pembangunan ekonomi, berarti akan meningkat pula kegiatan pendanaan karena kegiatan ekonomi pada umumnya membutuhkan dana yang relatif besar dan dana merupakan faktor yang sangat penting dalam menyelenggarakan kegiatan ekonomi di samping faktor modal dasar yang lain, seperti tenaga kerja dan sumber alam.

Pada kenyataannya pemenuhan kebutuhan akan dana modal tidaklah mudah, terkadang membutuhkan prosedur dan jaminan yang

---

<sup>13</sup> Ibid. , halaman 87

rumit. Salah satu cara yang dilakukan oleh para pelaku ekonomi di dalam menyediakan dana untuk menunjang usahanya dilakukan dengan menggunakan fasilitas perkreditan.<sup>14</sup>

Pasal 6 UU Hak Tanggungan : “Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang di punyai pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut di dasrkan pada janji yang di berikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji , pemegang Hak Tanggungan berhak menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuannya lagi dari pembeli Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutang nya dari hasil penjualan itu terlebih dahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya.”<sup>15</sup>

#### **D. Keaslian Penelitian**

Permasalahan mengenai **“IMPLEMENTASI ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL DAN VERTIKAL DALAM HAK TANGGUNGAN”** khususnya di Indonesia bukanlah hal yang baru. Oleh karena itu penulis meyakini bahwa terdapat beberapa peneliti-peneliti yang mengangkat tajuk penelitian yang berkaitan dengan tajuk penelitian dari penulis sendiri. Namun berdasarkan bahan kepustakaan yang ditemukan baik melalui *searching* via internet serta penelusuran kepustakaan di lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan perguruan tinggi lainnya, penulis belum menemukan penelitian yang sama dengan

---

<sup>14</sup> Nanda Dwi Rizkia,Hardi Ferdiansyah,2022,*Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*,Jawa Barat,Whidiana Bhakti Persada Bandung,Hal 91

<sup>15</sup> *Ibid.*, hal 41

tema dan pokok bahasan yang penulis teliti terkait **“IMPLEMENTASI ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL DAN VERTIKAL DALAM HAK TANGGUNGAN”**

Apabila dilihat melalui beberapa judul penelitian yang pernah diangkat oleh peneliti sebelumnya, ada salah satu judul yang hampir mendekati dengan penelitian yang saya susun ini, antara lain:

1. KAJIAN YURIDIS ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL DALAM HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH<sup>1</sup> Oleh: Gabriella Yulistina Aguw<sup>2</sup> Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana berlakunya asas pemisahan horisontal hak tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah dan bagaimana pemberian hak tanggungan atas tanah sebagai pembebanan lembaga jaminan. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normative.
2. TINJAUAN YURIDIS PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN DALAM PELAYANAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK Oleh : Jefri Guntoro, Emelia Kontesa, Herawan Sauni Abstrak Penelitian ini dilakukan untuk memperoleh gambaran tentang pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik yang telah diterbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tidak semua proses pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan secara elektronik. Metode Penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif. Sedangkan metode pengumpulan data yang digunakan adalah metode pendekatan undang-undang, konseptual dan historis

### 3. TINJAUAN HUKUM ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL DALAM HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH

Oleh : Teguh Prabowo Skripsi ini dimaksudkan untuk memberikan penjelasan mengenai hukum pertanahan yaitu tentang hak tanggungan suatu tanah dan bangunan yang lebih spesifik yaitu mengenai hukum hak tanggungan yang tidak lagi menganut asas pemisahan horizontal, melainkan asas lain atau hukum tentang hak tanggungan ini juga menganut asas lain, maka hukum hak tanggungan yang dituangkan dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tidak lagi konsisten pada sistem hukum tanah nasional yang mendasarkan pada asas pemisahan horizontal yang dianut oleh hukum Adat sebagai dasar pembentukan hukum Agraria nasional. Metode Penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif. Sedangkan metode pengumpulan data yang digunakan adalah metode pendekatan undang-undang, konseptual dan historis

#### **E . Metode Penelitian**

Metode penelitian adalah tatacara bagaimana melakukan penelitian ,membicarakan mengenai tatacara pelaksanaan penelitian metode penelitian digunakan untuk memecahkan suatu masalah ataupun cara untuk mengembangkan ilmu pengetahuan dengan menggunakan metode ilmiah Agar mendapatkan hasil yang maksimal, maka metode yang dipergunakan dalam penelitian ini terdiri dari;<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> Joenadi Effendi, Jhonny Ibrahim, 2016, *Metode Penelitian Hukum NORMATIF & EMPIRIS*, Jakarta, Hal 2-3

### **1. Jenis Penelitian**

Penelitian pada hakikatnya adalah rangkaian kegiatan ilmiah dan karena itu menggunakan metode-metode ilmiah untuk menggali dan memecahkan permasalahan atau untuk menemukan sesuatu kebenaran dari fakta-fakta yang ada.

### **2. Pendekatan Penelitian**

Metode penelitian bertujuan untuk menjelaskan bagaimana penelitian dilakukan agar didapatkan hasil yang maksimal. Melalui proses penelitian tersebut diadakan analisa dan kontruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah. Untuk mendapatkan hasil yang maksimal, maka metode yang dipergunakan di penelitian ini terdiri dari metode kualitatif dimana metode ini bersifat deskriptif dan tidak melibatkan angka atau statistik.

### **3. Sifat Penelitian**

Penelitian hukum bertujuan untuk mengetahui dan menggambarkan keadaan sesuatu mengenai apa dan bagaimana keberadaan norma hukum dan bekerjanya norma hukum pada masyarakat. Berdasarkan tujuan penelitian hukum tersebut cenderung sifat penelitian yang digunakan adalah deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang hanya semata-mata melukiskan keadaan objek atau peristiwanya tanpa suatu maksud untuk mengambil kesimpulan-kesimpulan yang berlaku secara umum. Dilihat dari sifatnya penelitian ini termasuk penelitian yang bersifat deskriptif analisis yakni akan menggambarkan secara keseluruhan objek yang diteliti secara sistematis dengan menganalisis data yang diperoleh. Penelitian deskriptif analisis sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis karena

dalam penelitian ini penulis berusaha menguraikan kenyataan-kenyataan yang ada atau fakta yang ada dan mendeskripsikan sebuah masalah yang terdapat pada pelaksana Undang-Undang NO 4 Tahun 1996 tentang pembagian tanah.

#### **4. Sumber Data**

Sumber data yang dapat digunakan dalam melakukan penelitian hukum ini terdiri dari.

##### **a. Data Sekunder**

yaitu data pustaka yang mencakup dokumen-dokumen resmi, publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan, yang terdiri dari :

##### **1.) Bahan hukum primer adalah bahan-bahan hukum yang mengikat.**

Dalam penelitian ini digunakan: Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1969 tentang Pembagian Tanah dan peraturan-peraturan lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.

##### **2.) Bahan hukum sekunder adalah bahan yang memberikan penjelasan**

mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder berupa semua tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi hukum meliputi buku-buku yang terkait dengan masalah yang dikaji, hasil-hasil penelitian dan hasil karya dari kalangan hukum, berupa buku-buku hukum yang berisi ajaran atau doktrin, terbitan berkala atau artikel termasuk segala karya ilmiah

hukum yang tidak dipublikasikan atau yang dimuat dikoran atau majalah populer.

- 3.) Bahan hukum tersier adalah bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, berupa kamus hukum, kamus bahasa Indonesia, internet dan lain sebagainya

## **5. Alat Pengumpul Data**

Penelitian ini, alat pengumpul data yang dipergunakan dapat dilakukan dengan dua cara yaitu :

- a) *Offline* yaitu menghimpun data studi kepustakaan secara langsung mengunjungi toko-toko buku dan perpustakaan (baik didalam kampus Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara), untuk menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian.
- b) *Online* yaitu studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan cara searching melalui media internet guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.

## **6. Analisis Data**

Metode yang digunakan untuk menganalisis data adalah analisis kualitatif. Analisis kualitatif yaitu analisis data yang mengungkapkan dan mengambil kebenaran yang diperoleh dari kepustakaan yaitu dengan menggabungkan peraturan-peraturan, buku-buku ilmiah yang ada hubungannya dengan judul yang telah dibahas. Lalu dianalisis secara kualitatif sehingga mendapat suatu pemecahan dan dapat ditarik suatu kesimpulan.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Hak Tanggungan Tidak Dapat Dibagi-Bagi**

Hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, yaitu hak tanggungan dibebani keseluruhan objeknya dan setiap bagian dari padanya. Pelunasan sebagian utang yang dijamin tidak membebaskan sebagian objek dari beban hak tanggungan. Hak tanggungan yang bersangkutan tetap membebani seluruh objek untuk sisa utang yang belum dilunasi.

Namun tetapi seiring berkembangnya kebutuhan akan perumahan, ketentuan tersebut ternyata menimbulkan permasalahan yaitu dalam hal suatu proyek perumahan atau rumah susun ingin diadakan pemisahan. Jika tanah dibebankan hak tanggungan, ketentuan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah akan menyulitkan penjualan rumah atau satuan rumah susun yang telah dibangun tersebut.

Oleh karenanya untuk mengatasi permasalahan, maka ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah membuka kesempatan untuk menyimpangi sifat tersebut, jika hak tanggungan dibebankan kepada beberapa Hak Atas Tanah dan pelunasan utang yang dijamin dilakukan dengan angsuran sebesar nilai masing-masing Hak Atas Tanah yang merupakan bagian dari objek hak tanggungan yang akan dibebaskan dari hak tanggungan tersebut. Maka dari itu hak tanggungan hanya akan membebani sisa objek dan sisa

hutang yang belum dilunasi. Untuk hal ini dapat berlaku, maka harus diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.<sup>17</sup>

## **B. Prinsip Pemisahan Horizontal**

Makna asas pemisahan horizontal ini bisa disimak juga dari pendapat beberapa ahli seperti Imam Sudiyat menyatakan hal yang mirip bahwa asas pemisahan horizontal adalah pemilikan atas tanah dan benda atau segala sesuatu yang berdiri di atas tanah itu terpisah. Asas pemisahan horizontal memisahkan tanah dengan benda lain yang melekat pada tanah itu. Dalam kaitannya dengan ini, pendapat Ter Haar yang dikutip Imam Sudiyat menyatakan bahwa tanah terpisah dari segala sesuatu yang melekat padanya atau pemilikan atas tanah terlepas dari benda yang ada di atasnya sehingga pemilik tanah dan bangunan yang berada di atasnya dapat berbeda.

Secara singkat, Djuhaendah Hasan menyatakan bahwa asas pemisahan horizontal memisahkan tanah dari segala benda yang melekat pada tanah tersebut. Betty Rubianti mengutip pendapat Boedi Harsono menyatakan bahwa dengan adanya asas pemisahan horizontal ini, subjek pemegang hak atas tanahnya bisa berbeda dengan subjek atas kepemilikan bangunan gedung, sehingga tanah dan bangunan akan tunduk pada hukum yang berbeda, tanah akan tunduk pada hukum tanah, maka dari itu bangunannya akan tunduk pada hukum perhutangan yang dimana kekuasaan hak atas benda bukan tanah. Jadi dalam hukum pertanahan, menganut asas pemisahan horizontal secara mutatis mutandis dimana pada asas ini menegaskan bahwa tanah dan bangunan bukanlah merupakan suatu kesatuan.

---

<sup>17</sup> Yoshsi.2010.Tinjauan terhadap janji eksekutorial dalam akta hak tanggungan menurut Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.hal 13

Mengesampingkan asas perlekatan/ accessie yang dianut oleh KUHPerdara Pasal 500 dan Pasal 571.<sup>18</sup> Pada Prinsip pemisahan horizontal merupakan prinsip yang ditegakkan dalam UUPA, yang berarti hak atas properti tak harus menjadi milik pemilik tanah. Artinya, prinsip pemisahan horizontal telah ditemukan penjelasannya di dalam pasal 44 ayat (1) UUPA, yaitu: “Seorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai uang sewa”.<sup>19</sup>

Pada prakteknya dimungkinkan suatu perbuatan hukum mengenai tanah meliputi juga bangunan dan tanaman di atasnya asalkan :

- a. Bangunan dan tanaman tersebut secara fisik merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan
- b. Bangunan dan tanah tersebut milik tanah yang bersangkutan
- c. Maksud yang demikian secara tegas disebutkan dalam akta yang membuktikan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan<sup>20</sup>

Hal di atas sesuai dengan pendapat Imam Sudiyat mengatakan prinsip pemisahan horizontal merupakan prinsip yang memisahkan kepemilikan tanah dengan properti pada tanah tersebut.

Di dalam prinsip pemisahan horizontal ini, tanah dan bangunan diatur undang-undang yang berbeda, dan tanah diatur oleh undang-undang pertanahan, Pengimplementasian prinsip pemisahan horizontal diwujudkan dalam Undang-Undang kontrak Guna Bangunan ketika perseorangan atau lebih menyewakan

---

<sup>18</sup> Sri Harini Dwiyatmi (2020). Asas Pemisahan Horizontal (Horizontale Scheiding Beginsel) Dan Asas Perlekatan (Verticale Accessie) Dalam Hukum Agraria Nasional. Halaman 127

<sup>19</sup> Rizka Ananda Alyan.(2023). Kedudukan Prinsip Pemisahan Horizontal Dalam Melindungi Kreditur Atas Objek Jaminan Berupa Bangunan.Vol 4. No 1

<sup>20</sup> Rahmat Ramadhani.2019. Dasar-Dasar HUKUM AGRARIA.Medan. Hal 90

tanah dalam jumlah tertentu selama tanah itu kosong atau tidak memiliki bangunan.

Sebaiknya, orang yang melakukan kontrak memiliki kewenangan untuk mendirikan pada lahan tersebut dengan kurun waktu tertentu, dimana ini melahirkan dua hak, yaitu atas tanah dan properti dibangun diatas tanah tersebut merupakan perpecahan horizontal antara sebagai seseorang yang membangun sebuah bangunan.

Atau di sebut juga, hak terhadap tanah tak otomatis mencakup properti di atasnya, Contohnya, untuk tanah dengan kepemilikan pribadi, kami telah menandatangani kontrak dengan klien untuk membangun gedung perkantoran dengan hak guna dengan kurun waktu 20 tahun dan memperpanjangnya selama 10 tahun.

Prinsip pemisahan horizontal ialah konsep hukum tata cara. Pentingnya prinsip pemisahan horizontal di UUPA artinya guna memahami bagaimana prinsip pemisahan horizontal terhadap properti ialah salah satu konsep aturan tatacara. Klaim di tanah tidak otomatis meliputi klaim atas properti pada tanah.

Mengenai penerapan asas pemisahan horisontal pada praktek jual beli tanah tidak beserta dengan pohon kelapa di atasnya tidak diatur oleh UUPA.

Asas pemisahan horisontal yang diatur dalam UUPA hanyalah persoalan, yaitu :

- 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; 712 NOTARIUS, Volume 12 Nomor 2 (2019) ISSN: 2086-1702 - 1702 ▪ Edisi 08 Nomor 2 September (2015) ▪ ISSN:2086 - 1702
- 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<sup>21</sup>.

Prinsip pemisahan horizontal yang terkandung pada UUPA, yang terdapat dalam pasal 16 UUPA yaitu:

1. Hak Guna Usaha Merupakan hak untuk melakukan usaha seperti pertanian, perikanan, dan peternakan dengan jangka waktu tertentu, hal ini diatur pada Pasal 29 UUPA tentang tanah milik negara yang dikelola langsung oleh negara. terhadap orang perseorangan atau lebih; Bagi pemegang hak guna usaha menggunakan tanah milik nasional.
2. Hak Guna Bangunan Merupakan hak untuk melakukan pembangunan dan memiliki suatu properti pada lahan selain lahan pemilikinya, berlaku sampai dengan 30 tahun. Oleh karenanya, perseorangan dapat membangun suatu properti pada lahan orang lain dengan adanya suatu kontrak yang telah disepakati.
3. Hak Pakai Merupakan penggunaan/pemungutan pendapatan dari lahan yang dikuasai negara atau tanah perseorangan. Hak pakai mengamankan kuasa dan suatu keharusan yang
4. dapat dilihat dari pernyataan pemberian hak pakai oleh lembaga yang berkewenangan mengeluarkan hak pakai pada kontrak dengan pemegang hak barang. Contohnya pada Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan.
5. Hak Guna Bangunan yang berasal pada hak Pengelolaan dan hak Milik  
Ketentuan terkait bagaimana untuk permonoan dan sselainya hak guna

---

<sup>21</sup> Cicilia Putri Andari, Djumadi Purwoatmodjo (2019). Akibat Hukum Asas Pemisahan Horizontal Dalam Peralihan Hak Atas Tanah ; Jurnal Hukum, Halaman 711-712

bangunan dari pengaturan dan kewenangan terhadap tanah dengan dikelola dan pendaftaran menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 (selanjutnya disebut Permendagri Nomor 1977).

UUPA menjelaskan ketika seorang perseorangan atau badan hukum menyewakan tanah dalam keadaan kosong atau kosong, prinsip pemisahan horizontal termasuk dalam undang-undang sewa bangunan, jelas bahwa tidak ada bangunan dengan membayar jumlah yang tetap sebagai sewa, yang besarnya ditentukan melalui suatu perjanjian mengenai waktu tertentu, yang berarti pemegang hak tanah memberikan kewenangannya kepada penyewa untuk membangun properti. Pasal 4 ayat (5) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) menjelaskan tanda tangan dan hibah hipotek yang bersangkutan oleh pemilik atau hipotek yang disetujui oleh pemilik dengan akta yang disahkan.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna usaha, Hak Guna Bangunan dan Peraturan Hak Guna Bangunan berdasarkan PP 40 Tahun 1996 tentang Penetapan Hak Guna Bangunan, terdapat 2 perihal yang termasuk dalam penjelasan terkait hak guna bangunan:

- a) Hak guna bangunan bisa dibebankan terhadap tanah dengan hak pengelolaan. Pemberian hak guna bangunan atas tanah dengan hak pengelolaan yang diserahkan oleh masyarakat miskin kepada pemerintah dilakukan atas usul pemegang hak pengelolaan.
- b) Adapun hak guna bangunan, tanah dengan kepemilikan dapat dialihkan kepada orang yang diperlukan oleh pemilik yang menerbitkan sertifikat yang dikeluarkan oleh pejabat berwenang. Pendaftaran hak guna

bangunan untuk mengatur maupun pemilikan mengharuskan pemohon hak guna bangunan untuk mendaftarkan tanah hak yang diklaim telah memenuhi persyaratan.

Hak atas tanah sementara/menumpang, merupakan suatu kewenangan yang diberikan untuk membangun pada suatu lahan milik orang lain, seperti kontrak lahan. Hak guna usaha tanah adalah perbuatan hukum dimana pemilik tanah mengalihkan hak untuk menyerahkan kewenangan kepada orang lain untuk menggunakan lahan dengan ketentuan sebagaimana yang terdapat dalam kontraknya, dan disepakati antara para pihak.

### **C. Prinsip Perlekatan Prinsip accesie atau natrekking**

Dalam bahasa Indonesia, prinsip perlekatan, yang dimaksud dengan prinsip perlekatan adalah bangunan dan fasilitas di atas tanah adalah kondisi dimana tanah dan properti yang ada di atas tanah memegang memiliki penguasaan yang sama, hal ini berarti lahan dan properti di atasnya tak dipisahkan menjadi dua hak, tetapi sebagai satu kesatuan hak yang utuh, kepemilikan bangunan juga kepemilikan bangunan dan fasilitas yang terletak di sana, kecuali diperjanjikan lain menggunakan pihak lain. (Prinsip perlekatan sebagai tegas disebutkan terdapat pada Undang-undang Hukum Perdata, pada pasal 500, 571, dan 601, yang menyatakan bahwa kepemilikan atas harta benda juga mencakup keseluruhan hak milik atas dan atas harta benda.

Pasal 500 menjelaskan bahwa semua yang terdapat dalam karena adanya hukum perlekatan, termasuk juga seperti hasil alam dan kerajinan, dengan syaratnya harus berkaitan dengan tanah, maka secara otomatis akan termasuk menjadi bagian dari tanah. Ketentuan Pasal 601 KUHPerdata juga menentukan

bahwa “Segala sesuatu yang dibangun di atas pekarangan adalah milik si pemilik tanah, asalkan bangunan itu melekat pada tanah; hal itu tidak mengurangi kemungkinan perubahan termaktub dalam Pasal 603 dan Pasal 604”. Ketiga pasal tersebut pada pokoknya menyebutkan bahwa hak milik atas tanah meliputi hak milik atas segala sesuatu yang ada di atas tanah baik dibawahnya. Atau dalam kata lain, kepemilikan tanah mencakup kepemilikan bangunan dan segala isinya, karena bangunan merupakan bagian dari tanah. Maka dari itu, segala sesuatu dapat dimiliki di atas tanah dengan prinsip/asas *accessie*. Perlekatan tersebut harus sedemikian rupa sehingga jika putus maka salah satu atau kedua benda tersebut akan rusak. Juga dengan penafsiran hukum yang nyata, yang dimungkinkan dengan melihat penjelasan mengenai penciptaan Undang-Undang itu sendiri.<sup>22</sup>

Pasal 571 menjelaskan bahwa semua yang berada di atas atau di dalam tanah merupakan suatu kesatuan, dan pemilik lahan tersebut dibebaskan untuk melakukan usahanya seperti menanam tanaman atau mendirikan properti. Pasal 601 menjelaskan bagaimana tanaman atau bangunan yang terdapat pada suatu lahan merupakan bagian dari pemilik lahan, dengan suatu ketentuan yaitu bangunan atau tanaman tersebut berdiri pada lahan tersebut. Klausul di atas pada dasarnya menyatakan bahwa kepemilikan tanah mencakup kepemilikan sesuatu pada atau di dalam tanah.

Salah satu bentuk perwujudan dari berlakunya prinsip perlekatan adalah dengan keluarnya sertifikat pada suatu lahan yang merupakan implementasi dari prinsip vertikal dan ada pula yang merupakan implementasi prinsip pemisahan horizontal. Prinsip perlekatan dan akses vertikal menyiratkan bahwa properti yang

---

<sup>22</sup> Made Wiwin Dharma Lestari,(2022).” Pengaturan Asas Perlekatan Dan Asas Pemisahan Horizontal Dalam Kaitannya Dengan Rumah Susun Di Indonesia” ,Halaman 5

telah dibangun di atas lahan adalah satu kesatuan, kemudian basis lampiran memecahkan masalah status untuk objek aksesori yang dilampirkan ke objek utama (prinsipal). Pemisahan tanah itu sendiri mencakup pemisahan bangunan dan fasilitas yang terletak di sana, dan perbuatan aturan bekerja sama dengan suatu lahan adalah mencakup properti dan fasilitasnya berada disana.

Tidak digunakannya prinsip accesie dalam hukum agraria dikarenakan adanya suatu pelaksanaannya. Dimana hal ini menyatakan bahwa prinsip sebaliknya diterima, yaitu prinsip pemisahan horizontal. tetapi, prinsip atau konsep pemilikan kewenangan pada sebuah lahan tak hanya meliputi bagian pada permukaan lahan itu sendiri, melainkan pula termasuk kedalam apa yang terdapat di bawah tanah itu, ini seperti kepemilikan ruang di bawah tanah. Hal ini dibuat mengakomodir pemahaman bahwa kewenangan yang dimiliki terhadap suatu lahan memiliki kewenangan yang luas, dan pemilik kewenangan itu dapat menggunakan lahannya sesuai dengan kemampuan lahan tersebut Pasal 4 ayat (5) UUHT menjelaskan bahwa jika suatu properti yang terdapat di atas suatu lahan ingin dijadikan sebagai objek tanggungan harus terlebih dahulu mendapatkan izin dari pemilik lahan tersebut, tidak boleh hanya menggunakan hak atas properti saja.

Pasal ini menggambarkan bahwa di dalam prinsip pemisahan horizontal berpegang pada prinsip accesie. Maka dari pasal ini dapat ditarik kesimpulan bahwa dalam hukum tanggungan tidak hanya menganut prinsip pelapasan horizontal, tapi juga menerapkan prinsip accesie, hak Tanggungan terlihat jelas dalam prinsip perlekatan tersebut. . Suatu jual beli melalui perantara PPAT, merupakan suatu pengamatan yang mana pada suatu jual beli lahan di sini

dialihkan oleh lembaga PPAT melalui prinsip perlekatan daibandingkan dengan prinsip pemisahan horizontal.

Dapat dilihat suatu kesimpulan dan dipahami jual beli melalui PPAT melibatkan/jarang menggunakan prinsip pemisahan horizontal dan menggunakan prinsip perlekatan.. Sistem Sertifikat Hak Atas Tanah berdasarkan Keputusan Nomor 24 Tahun 1997 mengenai pendaftaran tanah, yang mana sertifikat itu merupakan bukti hak atas tanah, dimana sertifikat lahan tersebut merupakan bukti yang otentik terhadap suatu hak pada lahan tersebut, sertifikat menyatakan bahwa tanah itu dan segala isinya merupakan kewenangan orang yang namanya tertulis pada sertifikat tersebut.

Hal-hal di atas tertuang dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 mengenai Bangunan Gedung, yang mengatur pemegang kewenangan suatu properti seperti gedung merupakan orang perseorangan, badan hukum, atau merupakan suatu grup, secara sah memiliki kewenangan dalam suatu lahan atau properti, dan harus dapat dibuktikan dengan adanya suatu sertifikat langsung yang dikeluarkan pemerintah melalui lembaga yang berwenang, terkecuali properti itu memiliki fungsi khusus bagi pemerintah pusat memakai peralihan hak atas bangunan, jika pemilik properti tidak sekaligus pemegang hak atas pemilik barang, maka bukti kepemilikan atas properti tersebut wajib dialihkan dengan persetujuan pemilik barang.

Benda-benda yang melekat sebagai kesatuan tanah karena hukum mengikuti hukum benda pokok ,penerapan asas ini didasarkan pada perjanjian ,yaitu para pihak sepakat. Oleh karena itu, pemilik properti yang berdiri di atas sebuah lahan yang bukan merupakan hak miliknya tidak dapat secara bebas menjual bangunan

pada suatu lahan yang bukan haknya, hal tersebut wajib dilakukan dengan pemegang hak properti. Di bawah UU Perumahan, dimungkinkan untuk membangun pada lahan orang lain, tetapi sertifikat kepemilikan rumah menyalurkan kepemilikan rumah dengan tanah bersama dan melengkapi prinsip pemisahan horizontal.<sup>23</sup>

#### **D. Tanah**

Tanah merupakan bagian dari Bumi yang disebut permukaan Bumi. Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh Hukum Agraria. Tanah yang diatur di dalam Hukum Agraria itu bukanlah Tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian permukaan bumi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 (ayat 1) UUPA, Yang menentukan “atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan Bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun Bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan Hukum.

Pengertian Tanah menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (1994) tanah adalah:

- a) Permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali.
- b) Keadaan bumi disuatu tempat.
- c) Permukaan bumi yang diberi batas.
- d) Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal, dan sebagainya).

---

<sup>23</sup> Rizka Ananda Alyan. *Loc it. Hal 33*

Tanah juga bisa dikatakan lapisan lepasan permukaan bumi yang paling atas yang dimanfaatkan untuk menanam tumbuhan disebut tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian, tanah perkebunan, sedangkan yang digunakan untuk mendirikan bangunan disebut dengan tanah bangunan.

Di dalam tanah garapan itu dari atas kebawah berturut-turut dapat disirip garapan sedalam irisan bajak, lapisan pembentuk humus dan lapisan dalam. 2 Pengertian Tanah lebih lanjut juga diatur dalam Pasal 1 dan 2 Peraturan Pemerintah Nomer 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatakan bahwa Tanah adalah bagian permukaan Bumi yang merupakan suatu bidang yang terbatas.

Kata Tanah dalam pengertian yuridis adalah suatu permukaan bumi, sedangkan hak atas Tanah adalah hak atas sebagian tertentu atas permukaan bumi yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang kali lebar yang diatur oleh hukum tanah. Tanah diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang dengan hak yang disediakan oleh UUPA adalah untuk digunakan dan dimanfaatkan.<sup>24</sup>

### **E. Subjek dan Objek Hak Tanggungan**

Adapun pembagian subjek dan objek hak tanggungan adalah sebagai berikut:

#### **1. Subjek Hak Tanggungan**

Subjek dari hak tanggungan adalah pihak yang terlibat dalam perjanjian pemberian hak tanggungan, meliputi:

---

<sup>24</sup> Sunindhia Y. W dan Nanik Widiyant., 1998, *Pembaruan Agraria Beberapa Pemikiran*, Jakarta, Bina aksara, hlm 35.

- Pemberi Hak Tanggungan, yaitu berupa individu atau pihak yang menjadikan hak miliknya (tanah) sebagai jaminan atau orang yang memiliki hutang (debitur).
- Pemegang Hak Tanggungan, yaitu individu atau pihak yang menerima Hak Tanggungan untuk jaminan atas piutang yang diberikan (kreditur).

## 2. Objek Hak Tanggungan

Menurut UUHT, objek hukum yang dapat dibebani oleh hak tanggungan adalah:

- Hak Milik
- Hak Guna Usaha
- Hak Guna Bangunan
- Hak Pakai
- Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Apartemen).<sup>25</sup>

Selain hak-hak diatas tanah seperti dikemukakan di atas, yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah berikut bangunan (baik yang berada diatas tanah maupun dibawah tanah) tanaman dan hasil karya (misalnya candi, patung, gapura, relief) yang telah ada atau akan ada, yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah. Pembebanan Hak Tanggungan atas bangunan, tanaman dan hasil karya tersebut harus dinyatakan dengan tegas didalam APHT yang bersangkutan.

---

<sup>25</sup> REZA SETIEDI PUTRA PRATAMA (Fakultas Hukum UNIVERSITAS NASIONAL):  
SUBJEK DAN OBJEK HAK TANGGUNGAN (rezafhunas.blogspot.com)

Apabila bangunan, tanaman dan hasil karya sebagaimana dimaksud diatas tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta (bersama) pada APHT yang bersangkutan oleh pemilik bangunan, tanaman dan hasil karya tersebut, atau yang diberi kuasa oleh pemilik benda-benda tersebut untuk menandatangani serta (bersama) APHT dengan akta otentik. Yang dimaksud dengan akta otentik adalah Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) atas benda-benda diatas tanah tersebut. Dengan penjelasan umum UUHT, disebut 2 unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan, yaitu:

1. Hak tersebut sesuai ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum yang terdapat pada Kantor Pertahanan;
2. Hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan.

Berdasarkan kedua unsure mutlak diatas, apabila hak milik sudah diwakafkan maka, hak milik tersebut tidak dapat dijadikan objek hak tanggungan. Karena sesuai dengan hakekat perwakafan yakni hak milik yang sudah diwakafkan merupakan hak milik yang sudah dikekalkan sebagai hak milik keagamaan. Dengan demikian, semua hak atas tanah yang dipergunakan untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya tidak dapat dijadikan objek hak tanggungan, sedangkan hak guna bangunan yang dapat dijadikan objek hak tanggungan, meliputi hak guna bangunan diatas tanah Negara, diatas hak pengelolaan maupun diatas tanah hak Negara. Adapun mengenai hak pakai, sebelum ditentukan UUHT ini tidak dapat dijadikan objek jaminan pelunasan

hutang, karena menurut UUPA hak pakai tidak termasuk hak-hak atas tanah yang wajib didaftar, sehingga tidak memenuhi syarat publisitas.

Dalam perkembangannya sekarang hak pakai atas tanah Negara harus didaftarkan, sehingga dapat dipindah tangankan. Hak pakai yang tidak dapat dipindah tangankan antara lain hak pakai atas nama pemerintah, hak pakai atas nama badan keagamaan dan social, hak pakai atas nama perwakilan Negara asing yang jangka waktu berlakunya tidak ditentukan dan hak pakai tersebut diberikan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan instansi atau badan diatas.

Hak pakai atas tanah hak milik tidak dapat dijadikan objek hak tanggungan, karena hingga saat ini tidak terdapat kewajiban untuk mendaftarkan hak pakai diatas tanah hak milik. Akibatnya, salah satu syarat mutlak agar suatu hak atas tanah dapat dijadikan objek hak tanggungan tidak terpenuhi. Menurut pasal 4 ayat 3 UUHT, pembebanan hak tanggungan atas hak pakai diatas tanah hak milik akan diatur lebih lanjut dengan peraturan pemerintah.

Undang-undang hak tanggungan didaftarkan atas asas pemisahan horizontal (horizontale scheidung), sebagai kebalikan dari pemisahan vertical (verticale scheidung). Menurut BW yang belaku terdahulu, tanah dan bangunan yang didirikan atasnyamerupakan suatu kesatuan. Dengan kata lain pemilik dari tanah adalah pemilik bangunan yang ada diatasnya, ini dinamakan asas pemisahan vertical. Menurut hukum adat bisa saja pemilik tanah berlainan dari pemilik bangunan yang ada diatasnya, ini dinamakan asas pemisahan horizontal dan karena undang-undang pokok agraria tahun 1960 menyatakan bahwa hukum adapt yang dipakai sebagai dasar, maka tidak mengherankan jika pemakaian asas horizontal ini dipakai dalam system hak tanggungan.

## Tata Cara Pemberian Hak Tanggungan

Setelah terjadi kesepakatan hutang piutang dengan hak tanggungan antara kreditor dan debitor, ada beberapa tindakan yang harus dilakukan :

- Membuat perjanjian yang menimbulkan hutang piutang (antara lain berupa perjanjian pemberian kredit atau akad kredit) yang pelunasannya dijamin dengan hak tanggungan.
- Membuat perjanjian pemberian hak tanggungan yang dituangkan kedalam akte pemberian hak tanggungan (APHT) oleh notaries / PPAT.
- Melakukan pendaftaran hak tanggungan pada kantor pertanahan yang sekaligus merupakan saat lahirnya hak tanggungan yang dibebankan.

Perjanjian yang menimbulkan hutang piutang (antara lain perjanjian pemberian kredit yang dijamin dengan hak tanggungan dapat dibuat dengan akta dibawah tangan atau dengan akta otentik. Perjanjian ini merupakan perjanjian pokok, sedangkan perjanjian pemberian hak tanggungan merupakan perjanjian ikutan (accessoir) pada perjanjian pokok.

Dalam pemberian hak tanggungan, pemberi hak tanggungan wajib hadir dihadapan PPAT. Jika dengan alasan yang dapat dipertanggungjawabkan yang bersangkutan tidak dapat hadir sendiri, maka ia wajib menunjuk kuasa dengan surat kuasa membebankan hak tanggungan yang berbentuk akta otentik. Pembuatan surat kuasa membebankan hak tanggungan dapat dilakukan oleh notaris / PPAT yang keberadaannya sampai di wilayah kecamatan. Hak tanggungan baru lahir ketika hak tanggungan tersebut dibukukan dalam buku tanah di kantor pertanahan.

Pendaftaran menentukan kedudukan kreditor sebagai kreditor diutamakan terhadap kreditor-kreditor lain dan menentukan peringkat kreditor dalam hubungannya dengan kreditor lain yang juga pemegang hak tanggungan atas tanah yang sama sebagai jaminannya. Peringkat masing-masing hak tanggungan tersebut ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada kantor pertanahan. Peringkat hak tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut nomor urut APHTnya, hal ini dimungkinkan karena pembuatan beberapa APHT atas satu objek hak tanggungan hanya dapat dilakukan oleh PPAT yang sama.

Menurut pasal 5 UUHT, suatu objek hak tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu hak tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu hutang. Pemilik tanah atau persil yang telah menjaminkan tanah atau persilnya, dapat menguasai tanah itu atau menjualnya, karena hak tanggungan akan tetap melekat membebani tanah ditangan siapapun tanah itu berpindah.

Menurut pasal 11 UUHT, dimungkinkan untuk mencantumkan janji-janji dalam APHT. Janji-janji yang dicantumkan bersifat fakultatif dan tidak berpengaruh terhadap keabsahan APHT. Pihak-pihak bebas menentukan untuk mencantumkan atau tidak mencantumkan janji-janji tersebut dalam APHT. Pemuatan janji-janji tersebut dalam APHT yang kemudian didaftarkan pada kantor pertanahan, akan menyebabkan janji-janji tersebut mempunyai kekuatan mengikat pada pihak ketiga.<sup>26</sup>

## **F. Asas-Asas Hak Tanggungan**

---

<sup>26</sup> Bob Horo & Partenrs, 2016, Hak Tanggungan: Pengertian, Sifat & Tata Cara Pemberian, Halaman 3-4.

Dalam pelaksanaannya, hak tanggungan mengikuti beberapa asas yang meliputi:

1. Bersifat Mengikat

Pemberian Hak Tanggungan sebagai jaminan atas tanah tidak wajib dilakukan, tetapi jika Hak Tanggungan sudah ada, maka segala ketentuan dalam UUHT harus patuhi.

Jika memiliki pelanggaran pada ketentuan UUHT, Hak Tanggungan dapat dinyatakan tidak berlaku.

2. Dapat Dialihkan atau Dipindahkan

Hak Tanggungan adalah perjanjian pelengkap yang mengikat pada perjanjian utang piutang. Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dialihkan, maka Hak Tanggungan juga ikut dialihkan.

3. Bersifat *Individualiteit*

Asas ini menetapkan bahwa satu objek dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan sebagai penjamin pelunasan utang. Masing-masing Hak Tanggungan tersebut memiliki kedudukan yang berbeda, maka penjualan atau penghapusannya tidak lagi berpengaruh satu dengan lainnya.

4. Bersifat Menyeluruh

Hak Tanggungan diberikan secara keseluruhan, yaitu segala sesuatu yang melekat pada tanah dan dijamin menjadi satu kesatuan dengan tanah tersebut.

5. Tidak Dapat Dipisahkan

Pemberian Hak Tanggungan akan diberikan pada tanah tertentu beserta segala sesuatu yang melekat padanya.

6. Berjenjang atau Memiliki Prioritas

Pada satu tanah dapat diberikan beberapa Hak Tanggungan, dan prioritas Hak Tanggungan ditentukan berdasarkan waktu pendaftarannya. Jika pendaftaran dilakukan secara bersamaan, maka prioritas Hak Tanggungan ditentukan berdasarkan saat perjanjian utang piutang yang dibuat.

7. Publisitas atau Harus Diumumkan

Pendaftaran yang dilakukan adalah pemenuhan syarat publikasi, sebagaimana dalam hukum kebendaan.

8. Mengikuti Bendanya

Jika barang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih kepemilikan, maka pemilik dengan Hak Tanggungan memiliki hak untuk menuntutnya kembali dengan atau tanpa kompensasi.

9. Bersifat Mendahului

Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang istimewa pada kreditornya. Kreditor dengan Hak Tanggungan mempunyai kedudukan yang lebih tinggi dalam memperoleh pelunasan utang daripada kreditur

lainnya. Hak Tanggungan hanya berlaku terhadap pelunasan utang dengan cara menjual tanah yang dijamin dengan Hak Tanggungan dan mendapatkan hasil penjualan untuk membayar utang.

#### 10. Bersifat Terbatas

Hak Tanggungan merupakan pelengkap dari perjanjian utang piutang serta bersifat sebagai jaminan atas tanah.<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup> Sayap Bening Law Office (bantuanhukum-sbm.com)

## BAB III

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### **A. Akibat Hukum Yang Dapat Terjadi Apabila Pemilik Tanah Meminta Haknya Di Kembalikan**

Pendaftaran tanah merupakan prasyarat dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah termasuk untuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Pendaftaran tanah ditunjukan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertipikat tanah, sebagai instrumen untuk penataan penguasaan dan pemilikan tanah serta sebagai instrument pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah.<sup>28</sup>

Pendaftaran tanah menghasilkan sertipikat tanda bukti hak, Sertipikat hak atas tanah menurut Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 adalah suatu surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibuktikan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sehubungan dengan hal tersebut di atas dapat diketahui bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya. Sehingga data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Sertipikat sebagai tanda bukti yang kuat mengandung arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di

---

<sup>28</sup> Adrian Sutedi. 2012. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika. halaman 59.

dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sebagaimana juga dapat dibuktikan dari data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukurnya.

Menurut Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997:

- a. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- b. Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tanah tersebut.

Konsekuensi negatif atas peran pemerintah adalah munculnya penyimpangan-penyimpangan seperti korupsi, penyalahgunaan kewenangan (*detournement de pouvoir*), pelampauan batas kekuasaan (*exces de pouvoir*), sewenang-wenang (*wille-keur*), pemborosan (*inefficiency*), dan sebagainya. Penyimpangan-penyimpangan yang dilakukan oleh aparat pemerintah itu tidak mungkin dibiarkan begitu saja sehingga diperlukan sarana hukum untuk memberikan perlindungan hukum bagi rakyat.<sup>29</sup>

Perlindungan hukum terhadap rakyat atas tindakan pemerintah tidak dapat ditampung oleh peradilan umum sehingga diperlukannya adanya suatu peradilan khusus yang dapat menyelesaikan masalah antara pemerintah dengan rakyat. Putusan hakim atas pembatalan sertifikat atas pembatalan suatu hak yang didasarkan atas sertifikat hak atas tanah dapat dipahami merupakan putusan hakim

---

<sup>29</sup> Fatria Khairo. 2016. *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*. Jakarta: Cintya Press. halaman 23.

yang bersifat *declatoir* karena putusan tersebut menyatakan tentang penetapan berkaitan tentang suatu status hak.

Berdasarkan Pasal 115 UU PTUN disebutkan bahwa hanya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap yang dapat dilaksanakan. Putusan pengadilan yang belum memperoleh kekuatan hukum tetap tidak memiliki kekuatan eksekusi atau dengan kata lain putusan pengadilan yang masih mempunyai upaya hukum. Terdapat beberapa upaya hukum yang dapat ditempuh oleh para pihak dalam penyelesaian sengketa TUN, baik terhadap putusan pengadilan yang belum mempunyai kekuatan hukum tetap maupun terhadap putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Upaya hukum yang dapat ditempuh terhadap putusan pengadilan yang belum mempunyai kekuatan hukum tetap adalah perlawanan, banding, dan kasasi yang dikenal dengan sebutan upaya hukum biasa. Upaya hukum yang dapat ditempuh terhadap putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap peninjauan kembali (*request civil*) dan perlawanan pijak ketiga (*derdenverzet*), yang dikenal dengan sebutan upaya hukum istimewa atau upaya hukum luar biasa.<sup>30</sup>

Upaya hukum bukanlah dimaksudkan untuk memperlama penyelesaian suatu perkara apalagi dimaksudkan untuk mengenyampingkan kepastian hukum. Bagaimanapun upaya hukum diperlukan karena hakim adalah manusia yang sangat dekat dengan kekhilafan, bahkan kesalahan itu sendiri, bersifat memihak atau karena ditemukan bukti baru yang begitu kuat. Tersedianya upaya hukum putusan yang telah dijatuhkan oleh hakim masih dimungkinkan diperiksa ulang.<sup>31</sup>

---

<sup>30</sup> *Ibid.*, halaman 129.

<sup>31</sup> *Ibid.*, halaman 130.

Peradilan diselenggarakan dalam dua tingkat pada dasarnya dilatarbelakangi pemikiran dan keyakinan bahwa putusan pengadilan tingkat pertama itu belum tentu sudah memenuhi kepastian hukum dan atau rasa keadilan dari para pencari keadilan, oleh karena itu perlu dimungkinakn pemeriksaan ulang oleh pengadilan yang lebih tinggi yakni pengadilan tinggi atau yang juga dikenal dengan pengadilan tingkat banding.<sup>32</sup>

Hakim dalam dalam pengadilan tingkat banding bahwa tidak berwenang mengabulkan lebih daripada yang dituntut atau memutuskan hal-hal yang tidak dituntut. Hakim dalam tingkat banding harus membiarkan putusan dalam tingkat peradilan pertama sepanjang tidak dibantah dalam tingkat banding (*tantu, devolutum quantum apellatum*).

Upaya hukum tingkat kasasi tidak diperiksa tentang duduknya perkara atau faktanya tetapi tentang hukumnya, sehingga terbukti tidaknya peristiwa tidak akan diperiksa. Penilaian hasil pembuktian tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan tingkat kasasi. Mahkamah agung terikat pada peristiwa yang telah diputuskan dalam tingkat terakhir.

Akibat suatu putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap memberikan kekuatan hukum kepada para pihak untuk mengeksekusi perintah putusan pengadilan tersebut. Menurut ketentuan Pasal 116 UU PTUN, sebagai berikut:

1. Salinan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dikirimkan kepada para pihak dengan surat tercatat oleh panitera pengadilan setempat atas perintah ketua pengadilan yang mengadilinya

---

<sup>32</sup> *Ibid.*, halaman 131

dalam tingkat pertama selambat-lambatnya dalam waktu empat belas hari.

2. Empat bulan setelah putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap apabila dikirimkan kepada tergugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk mencabut keputusan tata usaha negara maka keputusan tata usaha negara yang disengketakan tidak mempunyai kekuatan hukum.
3. Tergugat ditetapkan harus melaksanakan kewajibannya untuk penerbitan keputusan tata usaha negara dan apabila setelah tiga bulan ternyata kewajiban tersebut tidak dilaksanakan maka penggugat dapat mengajukan permohonan kepada ketua pengadilan agar memerintahkan melaksanakan putusan pengadilan tersebut.
4. Jika tergugat setelah diperintahkan akibat tidak mau melaksanakan putusan dan kemudian setelah diperintahkan tetap tidak mau melaksanakan maka ketua pengadilan mengajukan kepada atasan instansi yang berkaitan.
5. Instansi atasan dalam empat bulan setelah menerima pemberitahuan dari ketua pengadilan harus sudah memerintah pejabat sebagaimana yang dimaksud untuk melaksanakan putusan pengadilan.
6. Instansi atasan yang tidak mengindahkan ketentuan maka ketua pengadilan akan mengajukan kepada presiden sebagai pemegang kekuasaan pemerintah tertinggi untuk memerintahkan pejabat tersebut melaksanakan putusan pengadilan.

Menurut Paulus Effendie Lotulung, ketentuan Pasal 116 UUPTUN sesungguhnya ada dua jenis eksekusi yang dikenal di peradilan tata usaha negara, yaitu sebagai berikut:<sup>33</sup>

1. Eksekusi terhadap putusan pengadilan yang berisi kewajiban berupa pencabutan Keputusan Tata Usaha Negara (*beschikking*) yang bersangkutan.
2. Eksekusi terhadap putusan pengadilan yang berisi kewajiban untuk pencabutan serta menerbitkan keputusan tata usaha negara yang baru.

Eksekusi atas putusan dimana berkewajiban untuk mencabut keputusan tata usaha negara apabila tidak dilaksanakan empat bulan setelah memperoleh kekuatan hukum tetap maka keputusan tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum. Eksekusi keputusan tata usaha negara yang diputuskan tidak mempunyai kekuatan hukum lagi maka dengan demikian tidak perlu lagi ada tindakantindakan atau upaya-upaya lain dari pengadilan sebab dengan sendirinya akan hilang kekuatannya disebut dengan eksekusi otomatis.<sup>34</sup>

Eksekusi atas putusan dengan cara adanya surat perintah dari ketua pengadilan yang ditujukan kepada pejabat tata usaha negara yang bersangkutan untuk melaksanakan eksekusi putusan pengadilan tersebut dan apabila tidak ditaati maka ketua pengadilan mengajukan kepada instansi atas pejabat tata usaha negara menurut jenjang jabatannya atau dapat diteruskan ke presiden sebagai pemegang kekuasaan pemerintahan tertinggi untuk memerintah pejabat tata usaha

---

<sup>33</sup> *Ibid.*, halaman 142-143.

<sup>34</sup> *Ibid.*, halaman 143.

negara yang bersangkutan untuk melaksanakan eksekusi pengadilan disebut dengan eksekusi hirarkis.<sup>35</sup>

Terdapat ketentuan khusus terhadap penyelesaian kasus pertanahan. Ketentuan terhadap kasus pertanahan diatur oleh Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Kewenangan menteri agraria berdasarkan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Berdasarkan pasal tersebut menjelaskan bahwa Pencatatan hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik alas satuan rumah susun berdasarkan putusan pengadilan dilakukan setelah diperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya.

Kewenangan dibentuknya peraturan pemerintah tentang pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria. Berdasarkan ketentuan khusus dapat dipahami eksekusi putusan pengadilan tata usaha negara atas pembatalan sertifikat hak atas tanah berkaitan dengan sengketa tanah tidak dapat langsung dilaksanakan oleh badan pertanahan akan tetapi harus melalui proses yang ditetapkan oleh menteri agraria. Berdasarkan dapat dipahami secara tidak langsung putusan pengadilan tata usaha negara bagi badan pertanahan nasional hanya dapat sebagai alat bukti untuk sebagai untuk proses pembatalan sertifikat hak atas tanah.

Menurut ketentuan Pasal 50 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun

---

<sup>35</sup> *Ibid.*, halaman 144.

2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan bahwa pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap termasuk yang berkaitan dengan pembatalan hak atas tanah dilaksanakan berdasarkan surat permohonan pihak yang berkepentingan melalui Kantor Pertanahan setempat terlebih dahulu.

Menurut ketentuan Pasal 50 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan bahwa surat permohonan harus dilengkapi dengan:

1. Fotokopi identitas pemohon atau fotokopi identitas penerima kuasa dan surat kuasa apabila dikuasakan;
2. Salinan resmi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang dilegalisir pejabat berwenang;
3. Surat keterangan dari pejabat berwenang di lingkungan pengadilan yang menerangkan bahwa putusan dimaksud telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
4. Berita acara pelaksanaan eksekusi, dalam hal putusan perkara yang memerlukan pelaksanaan eksekusi; dan/atau
5. Surat-surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan, apabila diperlukan dapat dipersyaratkan oleh kabid atau direktur yang bertanggungjawab menangani perkara pada dirjen.

Pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tidak akan dilaksanakan apabila terdapat alasan yang sah untuk tidak dilaksanakan. Alasan yang sah tersebut, antara lain:

1. Objek putusan terdapat putusan lain yang bertentangan;
2. Obyek putusan sedang dalam status diblokir atau sita oleh kepolisian, kejaksaan, pengadilan dan/atau lembaga penegak hukum lainnya;
3. Alasan lain yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 59 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan bahwa pelaksanaan putusan pengadilan terhadap obkek putusan terdapat putusan lain yang bertentangan dapat dilaksanakan apabila setelah adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.80 Pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap terhadap objek putusan sedang dalam status diblokir atau sita oleh kepolisian, kejaksaan, pengadilan dan/atau lembaga penegak hukum lainnya baru dapat dilaksanakan setelah adanya pencabutan sita dari kepolisian, kejaksaan, pengadilan dan/atau lembaga penegak hukum lainnya.

Kewenangan untuk memutuskan pembatalan sertifikat hak atas tanah dalam hal sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh kepala kantor pertanahan maka yang berwenang memberikan keputusan pembatalan sertifikat hak adalah kepala kantor pertanahan. pembatalan sertifikat hak atas tanah dalam hal sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh kantor pertanahan maka yang berwenang memberikan keputusan pembatalan sertifikat hak adalah kepala kantor wilayah Badan Pertanahan.

Pembatalan sertipikat hak milik atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan tidak menyebabkannya suatu utang-piutang antara kreditur dan debitur lantas juga menjadi hapus, karena pada pokoknya yang menyebabkan

lahirnya hak tanggungan karena adanya suatu perjanjian utang-piutang yang dibuat kreditur dengan debitur, hanya saja objek hak tanggungannya saja yang menjadi hapus sebagaimana yang dijelaskan pada Pasal 18 ayat (4) UUHT yang berbunyi bahwa hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya hutang.

Akibat hukum hapusnya suatu hak atas tanah berdasarkan Pasal 52 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa Kepala Kantor Pertanahan bertugas untuk melakukan pendaftaran penghapusan hak atas tanah dengan cara membubuhkan catatan pada buku tanah dan surat ukur serta memusnahkan sertifikat hak yang bersangkutan. Sertifikat hak atas tanah yang hapus apabila tidak diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan.

## **B. Pengaturan Hukum Dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan**

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah diundangkan untuk memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang terkait dalam transaksi utang-piutang dengan jaminan tanah. Hak Tanggungan adalah salah satu bentuk jaminan utang yang paling umum digunakan dalam pembiayaan, terutama dalam sektor properti.<sup>36</sup>

Hukum perdata yang ada di Indonesia, tidak terlepas dari sejarah hukum perdata Eropa, utamanya di Eropa kontinental berlaku Hukum Perdata Romawi sebagai hukum asli dari negara di Eropa, disamping terdapat hukum tertulis dan kebiasaan setempat. Namun, karena terdapat perbedaan peraturan pada masing-masing daerah menjadikan orang mencari jalan yang mempunyai kepastian

---

<sup>36</sup> Sudikno Mertokusumo, 2005, *Hukum Jaminan*, Yogyakarta: Liberty, halaman. 134.

hukum dan kesatuan hukum. Berdasarkan prakarsa dari Napoleon, di tahun 1804 yang terhimpun hukum perdata yang bernama *Code Civile Francais* atau disebut juga dengan *Code Napoleon*. Di tahun 1809- 1811 Perancis menjajah Belanda, lalu Raja Lodewijk Napoleon menerapkan *Wetboek Napoleon Ingeriht Voor het Koninkrijk Hollad* yang berisi hampir sama dengan *Code Napoleon* dan *Code Civil de Francais* untuk diberlakukan sebagai sumber hukum perdata di Belanda.<sup>37</sup>

Dalam hukum adat dengan konsepsi komunalistik religious, dimungkinkan penguasaan tanah secara individual, dengan hak-hak bersifat pribadi sekaligus mengandung unsur kebersamaan. Ketentuan pengakuan hak-hak masyarakat hukum adat atas tanah dan sumber daya alam di Indonesia sebagai terkait dengan ketentuan pasal 18 B ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945 bahwa: “Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diatur dalam Undang-Undang.”

Ketentuan tersebut memberikan posisi konstitusional bagi masyarakat hukum adat dalam hubungannya dengan negara dan landasan konstitusional bagi penyelenggara negara, bagaimana seharusnya masyarakat hukum adat diperlakukan, serta mandate konstitusi yang harus ditaati oleh penyelenggara negara untuk mengatur pengakuan dan penghormatan atas keberadaan masyarakat hukum adat dalam suatu bentuk Undang-Undang.<sup>38</sup>

---

<sup>37</sup> Rachmad Abduh. 2020. *Buku Ajar Hukum Perdata dalam Yurisprudensi*. Medan: PT. Bunda Media Grup, halaman 7.

<sup>38</sup> Saim Aksinudin. 2022. *Hukum Pertanahan*. Bandung: Inteligencia Media. halaman 107

Jual beli merupakan suatu persetujuan dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli juga merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu. Jual beli merupakan suatu perjanjian yang bersifat konsensual.<sup>39</sup>

Dalam perjanjian jual beli hak atas tanah, pada dasarnya ingkar janji merupakan hal yang dominan sebagai pemicu batalnya suatu perjanjian, tetapi harus dikaji pula beberapa alasan terjadinya ingkar janji tersebut sebagai unsur penyebab batalnya suatu perjanjian jual beli hak atas tanah. Terdapat beberapa penyebab ingkar janji yang berimbas pada batalnya suatu perjanjian, yaitu salah satunya adalah unsur khilaf, dan oleh sebab itu penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam hal yang terkait dengan batalnya perjanjian jual beli hak atas tanah akibat adanya (terpenuhinya) unsur khilaf.<sup>40</sup>

### **1. Tata Cara Pemberian Hak Tanggungan**

Pemberian hak tanggungan didahului karena adanya hubungan hutang piutang antara debtor dengan kreditur. Pada pasal 10 dan pasal 15 Undang – Undang Hak Tanggungan mengenai tata cara pemberian Hak Tanggungan sebagai berikut :

Pada ketentuan pasal 10 pemberian hak tanggungan secara langsung, yang berbunyi :

- a. Hak tanggungan diberikan dengan janji atas dasar pelunasan hutang.

---

<sup>39</sup> Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi. 2016. *Jual Beli*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, halaman 48.

<sup>40</sup> Urip Santoso. 2015. *Hukum dan Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana. halaman 25.

- b. Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan oleh PPAT.
- c. Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan oleh PPAT.

Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Pada ketentuan pasal 15 pemberian hak tanggungan dengan pemberian melalui kuasa, yang berbunyi :

- a. Akta Notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut :
  - 1) Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan
  - 2) Tidak memuat kuasa substitusi
  - 3) Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.
- b. Kuasa Untuk Membebankan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4).
- c. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.

- d. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

Mengambil dari poin c dan d tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **2. Peralihan Hak Tanggungan**

Peralihan Hak Tanggungan adalah proses dimana hak atas tanah yang dijadikan jaminan dalam suatu perjanjian utang-piutang dapat dialihkan dari kreditur asal kepada kreditur baru. Peralihan Hak Tanggungan ini terjadi ketika kreditur asal, baik secara sukarela maupun karena kondisi tertentu, mengalihkan hak yang dimilikinya kepada pihak lain.<sup>41</sup>

Peralihan Hak Tanggungan seperti yang diatur dalam pasal 16 dan pasal 17 Undang – Undang No. 4 Tahun 1999 tentang Hak Tanggungan yang dilakukan dengan cara sebagai berikut :

- a. Subrogasi, merupakan penggantian hak – hak oleh seorang pihak ketiga yang membayar kepada kreditur karena perjanjian maupun undang – undang.
- b. *Cessie*, merupakan pemindahan hak piutang, yang sebetulnya merupakan penggantian orang berpiutang lama, yang dalam hal ini dinamakan cedent, dengan seseorang berpiutang baru, yang Pemindahan itu harus dilakukan dengan suatu akta otentik atau di bawah tangan, jadi tak boleh dengan lisan atau dengan penyerahan piutangnya saja.

---

<sup>41</sup> Maria S.W. Sumardjono, 2008, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Jakarta: Kompas, halaman. 98.

### 3. Penghapusan Hak Tanggungan

Penghapusan Hak Tanggungan adalah proses hukum di mana hak jaminan yang sebelumnya melekat pada suatu objek (biasanya tanah atau bangunan) dihapus atau dihilangkan. Penghapusan Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, khususnya pada Pasal 18.<sup>42</sup>

Hapusnya Hak Tanggungan dijelaskan dalam Pasal 18 Undang- Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sebagai berikut :

- a. Terhapusnya hutang yang dijadikan jaminan dengan hak tanggungan
- b. Lepasnya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan
- c. Pembersihan hak tanggungan yang didasarkan juga oleh penetapan Ketua Pengadilan Negeri
- d. Terhapusnya hak atas tanah yang telah didbebani Hak tanggungan

Jaminan kebendaan mempunyai posisi paling dominan dan dianggap strategis dalam penyaluran kredit bank. Jaminan kebendaan yang paling banyak diminta oleh bank adalah berupa tanah, karena secara ekonomis tanah mempunyai prospek yang menguntungkan. Bilamana tanah akan dijadikan obyek jaminan, maka aturannya bertumpu pada Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UU No. 5/1960) yang mana kemudian atas amanah dari UU No. 5/1960 tersebut lahirlah UndangUndang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta BendaBenda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Selanjutnya disebut dengan UU No. 4/1996), Hak Tanggungan inilah yang kini dijadikan lembaga jaminan untuk

---

<sup>42</sup> Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, halaman. 198.

tanah, Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan untuk tanah ini juga dijabarkan dalam Pasal 1 ayat (1) UU No. 4/1996, yang mana mengatakan bahwa:

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut bendabenda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain.

Berdasarkan definisi Hak Tanggungan yang dijabarkan dalam Pasal 1 ayat (1) UU No. 4/1996 tersebut, dapat diketahui bahwa Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya. Yang dimaksud dengan kreditor tertentu adalah yang memperoleh atau yang menjadi pemegang Hak Tanggungan tersebut.

#### 1. Prinsip Absolut/Mutlak Hak Tanggungan

Berkenaan dengan Hak Tanggungan ini, dalam UU No. 4/1996 sifat hak kebendaan secara implisit disebutkan dalam Pasal 1 ayat (1) UU No. 4/1996, yang mana menyebutkan bahwa:

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UU No. 5/1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain.

Dalam ketentuan Pasal 1 UU No. 4/1996 tersebut tidak secara jelas disebutkan bahwa Hak Tanggungan merupakan Hak Kebendaan dan mempunyai sifat absolut, oleh karena itu Sudargo Gautama mengungkapkan bahwa:

Sifat hak kebendaan itu ada karena pemilik hak-hak tersebut memiliki wewenang untuk mengalihkan atau mengasingkan obyeknya.<sup>43</sup>

## 2. Prinsip *Droit de Suite* Hak Tanggungan

*Droit de suite* atau *zaaksgevolg* merupakan sifat hak kebendaan, namun dalam UU No. 5/1960 sebagai landasan lahirnya UU No. 4/1996 tidak secara tegas menyebutkan adanya hak kebendaan. Dalam hak kebendaan ini berarti bahwa hak kebendaan itu bersifat hak itu terus mengikuti bendanya dimanapun juga (dalam tangan siapapun juga) barang itu berada. Hak ini terus saja mengikuti orang yang mempunyainya.

Dalam Hak Tanggungan, hal ini diatur jelas dalam UU No. 4/1996 yang mana tampak jelas pada Pasal 7 UU No. 4/1996 yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan itu tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada. Oleh karena itu, walaupun obyek Hak Tanggungan itu sudah berpindah tangan dan menjadi Hak Milik orang lain, namun Hak Tanggungan itu selalu mengikuti di dalam tangan siapapun obyek Hak Tanggungan berpindah, yang berarti prinsip *droit de suite* tersebut terdapat dalam UU No. 4/1996.<sup>44</sup>

## 3. Prinsip *Droit de Preference* Hak Tanggungan

Dalam BW, bentuk perlindungan istimewa kian diberikan kepada pemegang jaminan hak kebendaan, pemberian ini berdasar pada Pasal 1133 BW, yang menyatakan bahwa hak untuk didahulukan diantara para kreditor itu timbul dari Hak Istimewa, Gadai dan Hipotek. Dalam perkembangan hukum di

---

<sup>43</sup> Sudargo Gautama (Gauw Giok Siong).1963. *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*. Jakarta: Keng Po. halaman 27.

<sup>44</sup> Herowati Poesoko. 2012. *Dinamika Hukum Parate Eksekusi Obyek Hak Tanggungan*. Yogyakarta: Aswaja Pressindo. halaman. 72.

Indonesia, perlindungan istimewa itu juga berlaku bagi Hak Tanggungan (UU No. 4/1996) dan Fidusia (UU No. 42/1999).<sup>45</sup>

Dalam UU No. 4/1996 tentang kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain, semula ditentukan pada Pasal 1 ayat (1) UU No. 4/1996, yang mana menyebutkan bahwa "Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lainnya." Penjabaran lebih lanjut terdapat dalam Penjelasan Umum Angka (4) Alinea (2) UU No. 4/1996 yang menjelaskan bahwa:

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

Adanya prinsip *droit de preference* dalam UU No. 4/1996 ini sudah barang tentu sangatlah menguntungkan bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan dalam hak pelunasan hutang.

#### 4. Prinsip Spesialitas Hak Tanggungan

Prinsip spesialitas ini menentukan bahwa pembebanan suatu obyek jaminan itu haruslah ditentukan secara spesifik obyeknya. Dalam Hak Tanggungan, asas ini tercermin dari Pasal 1174 BW yang mengatur asas spesialitas untuk lembaga jaminan Hipotek, hal ini dikarenakan Hak Tanggungan merupakan transformasi dari lembaga jaminan Hipotek. Dalam ketentuan UU No.

---

<sup>45</sup> *Ibid.*,

4/1996, asas ini jelas ditentukan dalam Pasal 11 ayat (1) huruf (e) UU No. 4/1996, yang mana menentukan bahwa "di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan". Kata-kata uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan dalam Pasal 11 ayat (1) huruf (e) tersebut menunjukkan bahwa obyek Hak Tanggungan harus secara spesifik dapat ditunjukkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Dan oleh karenanya, dalam Hak Tanggungan ini berarti juga terdapat sifat hak kebendaan pada umumnya yaitu adanya asas spesialisitas. Hal adanya asas spesialisitas dalam Hak Tanggungan ini juga dimaksudkan agar pada saat adanya eksekusi nantinya, pelaksanaan eksekusi oleh eksekutor itu tidaklah pada obyek jaminan yang salah

#### 5. Prinsip Publisitas Hak Tanggungan

Seperti halnya asas spesialisitas dalam Hak Tanggungan, asas publisitas ini pun juga merupakan asas dalam lembaga jaminan Hipotek pada awal mulanya, asas ini juga diberlakukan pada Hak Tanggungan karena Hak Tanggungan merupakan transformasi dari lembaga jaminan Hipotek yang pada awal mulanya merupakan lembaga jaminan untuk obyek tanah. Asas ini berada dalam Pasal 1179 BW yang mana menurut Pasal tersebut, pembukuan Hipotek harus dilakukan dalam regiter-register umum yang memang khusus disediakan untuk itu. Jika pembukuan demikian tidak dilakukan maka Hipotek yang bersangkutan tidak mempunyai kekuatan apapun, bahkan pula terhadap orang-orang yang berpiutang yang tidak mempunyai kekuatan Hipotek.<sup>46</sup>

---

<sup>46</sup> *Ibid.*, halaman. 80.

Dari pasal diatas, menentukan bahwa hak jaminan baru lahir ketika dilakukan pendaftaran dalam register umum, yang mana sebenarnya saat pendaftaran itu dilakukan, itu juga mengikat pihak ketiga yang tidak memiliki hubungan apa-apa dengan jaminan Hipotek yang bersangkutan, agar menghormati jaminan Hipotek tersebut dan waspada bila ingin mengadakan suatu perbuatan hukum terhadap obyek jaminan tersebut. Dengan demikian wujud dari asas publisitas ini adalah melalui pendaftaran. Dalam ketentuan Hak Tanggungan, dalam UU No. 4/1996, asas publisitas ini ditentukan dalam Pasal 13 UUHT yang menyatakan bahwa "Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan". Dalam Penjelasan Pasal 13 ayat (1) UU No. 4/1996 disebutkan bahwa "Pendaftaran pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga". Terkait dengan asas publisitas Hak Tanggungan ini, Herowati Poesoko menjabarkan bahwa:

Tidak adil bagi pihak ketiga untuk terkait dengan pembebanan suatu Hak Tanggungan atas suatu obyek Hak Tanggungan apabila pihak ketiga tidak dimungkinkan untuk mengetahui tentang pembebanan Hak Tanggungan itu. Hanya dengan cara pencatatan atau pendaftaran yang terbuka untuk umum lah yang memungkinkan pihak ketiga dapat mengetahui tentang adanya pembebanan Hak Tanggungan atas suatu hak atas tanah.<sup>47</sup>

Dari kelima sifat umum hak kebendaan tersebut, semakin menunjukkan bahwa Hak Tanggungan merupakan jaminan hak kebendaan yang lahir dari perjanjian, dan memberikan perlindungan yang cukup komprehensif kepada krediturnya dalam hal pelunasan hutang.

---

<sup>47</sup> *Ibid*

### C. Kedudukan Mengenai Asas Pemisahan Horizontal Dalam Masyarakat

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 jinggolan, dan sebagainya.

Asas-asas hukum adat yang diambil sebagai dasar dalam hukum tanah nasional diantaranya yaitu ada asas *relegius*, ada asas kebangsaan, asas demokrasi, keempat asas kemasyarakatan, lalu asas pemerataan dan keadilan, asas penggunaan dan pemeliharaan tanah secara berencana, asas pemisahan horizontal tanah dengan bangunan dan tanaman/tanamantanaman yang ada di atasnya.<sup>48</sup>

Dalam asas *accessie* yang dianut dalam hukum Barat, bangunan, tanaman, dan hasil karya yang ada di atas satu bidang tanah merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Dalam ketentuan Pasal 4 UUHT dimungkinkan objek hak tanggungan dibebankan pada bangunan, tanaman, dan hasil karya yang berada di atas tanah objek hak tanggungan. Hal ini bukan berarti hukum tanah nasional kita tidak menggunakan asas pemisahan horizontal yang dikenal dalam hukum adat dan telah diganti dengan asas *accessoir* seperti yang dikenal dalam hukum Barat.

---

<sup>48</sup> Samun Ismaya. 2011. *Pengantar Hukum Agraria*. Yogyakarta: Graha Ilmu. halaman 48

Dalam kaitan bangunan, tanaman, dan hasil karya, hukum tanah nasional menggunakan juga asas pemisahan horizontal. Dalam pada itu, benda – benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah menurut hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu, setiap perbuatan hukum mengenai hak – hak atas tanah, tidak dengan sendirinya meliputi benda – benda tersebut. Akan tetapi dalam menerapkan asas hukum adat, tidaklah mutlak, melainkan selalu memperhatikan dan disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat yang dihadapinya.

Berdasarkan sifat hukum adat yang demikian itu dan dalam rangka asas pemisahan horizontal, dinyatakan dalam Pasal 4 ayat (4) UUHT, bahwa pembebanan hak tanggungan atas tanah, dimungkinkan pula meliputi benda – benda yang ada di atasnya, sepanjang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan dan ikut serta dijadikan jaminan dan dengan tegas dinyatakan dalam APHT nya ( Demikian Penjelasan Umum angka 6 UUHT).

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

1. 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;
2. 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;
3. Hak Pakai (HP) disebutkan dalam Pasal 16 ayat 1 huruf d UUPA. Secara khusus diatur dalam Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 UUPA;

4. 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
5. Selain itu ada hak atas tanah yang bersifat sementara yang juga menerapkan asas pemisahan horisontal yaitu:
  - a. 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.
  - b. 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.

#### **1.) Asas Pemisahan Horizontal dan Asas Perlekatan dalam Satu Peraturan.**

Asas pemisahan horizontal adalah kebalikan dari asas pelekatan yang mengatakan bangunan dan tanaman merupakan satu kesatuan dengan tanah. Sebaliknya, asas pemisahan horizontal menyatakan sebuah bangunan dan tanaman-tanaman bukan bagian dari suatu tanah. Konsekuensinya HAT tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan juga tanaman yang ada di atasnya. Asas pemisahan horizontal adalah suatu asas yang membagi, dan

membatasi, serta memisahkan kepemilikan atas sebidang tanah beserta segala sesuatunya yang berkenaan dengan tanah tersebut secara horizontal.<sup>49</sup>

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 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 benda-benda lain yang ada di atasnya, kalau hal itu tidak secara tegas dinyatakan.<sup>50</sup>

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

---

<sup>49</sup> Sonia Margaretha Saragih. 2015. *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Berdasarkan Asas Pemisahan Horizontal*, Tesis, Yogyakarta, Program Pasca Sarjana Universitas Atma Jaya Yogyakarta. halaman 5.

<sup>50</sup> Urip Santoso. 2012. *Hukum Agrarian Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana. halaman 56

karena telah mendirikan bangunan diatas tanah yang mana ia tidak berhak atas tanah tersebut. Dalam asas *accessie* yang dianut dalam hukum Barat, bangunan, tanaman, dan hasil karya yang ada di atas satu bidang tanah merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Dalam ketentuan Pasal 4 UUHT dimungkinkan objek hak tanggungan dibebankan pada bangunan, tanaman, dan hasil karya yang berada di atas tanah objek hak tanggungan. Hal ini bukan berarti hukum tanah nasional kita tidak menggunakan asas pemisahan horizontal yang dikenal dalam hukum adat dan telah diganti dengan asas *accessoir* seperti yang dikenal dalam hukum Barat.

Dalam kaitan bangunan, tanaman, dan hasil karya, hukum tanah nasional menggunakan juga asas pemisahan horizontal. Dalam pada itu, benda – benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah menurut hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu, setiap perbuatan hukum mengenai hak – hak atas tanah, tidak dengan sendirinya meliputi benda – benda tersebut. Akan tetapi dalam menerapkan asas hukum adat, tidaklah mutlak, melainkan selalu memperhatikan dan disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat yang dihadapinya.

Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Satuan Rumah Susun mengatakan dapat dibangun di atas tanah milik orang lain (asas pemisahan horizontal), namun sertifikat hak milik atas satuan rumah susun menyatukan kepemilikan satuan rumah susun dengan tanah bersama menunjukkan adanya asas perlekatan di samping<sup>51</sup> asas pemisahan horizontal.

---

<sup>51</sup> Betty Rubianti, Yani Pujiwati, Mulyani Djakaria, ‘Asas Pemisahan Horizontal dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah dan Bangunan Satuan Rumah Susun Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)’ (2015) 17 (2) *Jurnal Sosiohumaniora* 94, 96.

Dalam kepemilikan rumah susun melalui pemanfaatan barang milik negara/ daerah berupa tanah dan pendayagunaan tanah wakaf dengan cara sewa dengan bukti kepemilikan berupa sertifikat kepemilikan bangunan gedung satuan rumah susun menunjukkan penerapan asas pemisahan horisontal secara konsisten. Hak atas tanah memang dapat dimiliki atau dikuasai secara bersama-sama oleh seluruh pemilik satuan rumah susun dapat berupa hak milik, hak guna bangunan dan atau hak pakai atas tanah negara.

Pemilikan atas tanah bersama hemat penulis bukan karena dipengaruhi oleh asas perlekatan, tetapi memang asas perlekatan ini memang sudah ada sejak awal lahirnya UUPA karena memang dianut oleh KUHPerdara dan lebih lanjut dianut oleh Undang-Undang Rumah Susun. Banyak yang belum menyadari dari dalam hukum agraria, asas pemisahan horisontal saja yang selalu dilihat agar seturut dengan sikap politik UUPA yang tercermin dalam Pasal 3 dan Pasal 5 pada hal suatu sistem hukum dibangun tidak selalu didasarkan pada satu sistem hukum asli sebagai *volkgeis* suatu masyarakat yang sedang membangun sistem hukum itu, selalu akan dibangun juga.

## **2.) Urgensi Pengakuan Asas Horizontal dan Asas Perlekatan**

Urgensi Pengakuan Asas Horizontal dan Asas Perlekatan, dapat dikemukakan Pertama, semestinya ketika melakukan pembahasan pada sub bab hubungan fungsional antara hukum adat dan hukum agraria nasional yang akan dimulai dari menunjukkan peran hukum adat dalam pembangunan hukum agraria nasional yang akan dimulai dari konsepti dalam hukum adat mana yang digunakan dalam hukum agraria sebagai konsekuensi rumusan pasal 3 dan 5 UUPA selain dijelaskan konsepti tentang kepemilikan tanah dan kepemilikan

benda-benda diatas tanah (asas pemisahan horizontal) juga dijelaskan bahwa ada konsepti lain dari sistem hukum lain turut digunakan dalam hukum agraria nasional yaitu konsepti bahwa kepemilikan tanah adalah sekaligus kepemilikan segala benda yang ada di atas tanah.

Urgensi Pengakuan:

1. Menghindari Sengketa: Menyederhanakan permasalahan hukum terkait objek-objek yang melekat pada tanah, seperti pohon, tanaman, atau bangunan.
2. Kepastian dalam Pembagian Warisan: Dalam konteks pewarisan, asas ini membantu dalam menentukan secara jelas apa saja yang termasuk dalam harta warisan.
3. Pembatasan Hak Pemilik Tanah: Memastikan bahwa pihak ketiga yang memiliki hak atas objek yang melekat pada tanah tidak menimbulkan konflik dengan pemilik tanah.<sup>52</sup>

Hal ini semakin nyata dianut oleh peraturan pelaksana dari UUPA yang lahir lebih kemudian. Dengan demikian ada kejujuran akademik dan ada perkembangan pemikiran berdasarkan konteks yang lebih kini. Hal ini sebagai wujud berpikir kritis sebagai ciri dunia akademik.

Urgensi kedua, untuk memahami bahwa suatu sistem hukum dibangun berdasarkan konteks sosial / masyarakat. Ketika konteks sosial / masyarakat ini berubah maka sistem hukum itu akan menyesuaikan pada konteks masyarakat di mana hukum itu dibangun. Ini nampak pada peraturan pelaksana dari UUPA yang menganut asas perlekatan meski ada juga yang menganut kedua asas tersebut di

---

<sup>52</sup> M. Bahsan, 2010, *Hukum Pertanahan dan Undang-Undang Pokok Agraria*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, halaman. 121.

atas (pemisahan horizontal juga asas perlekatan). Bahwa suatu sistem hukum tidaklah di bangun dalam ruang kosong yang harus dipertahankan secara mutlak berdasarkan konteks sosial / masyarakat suatu masa tertentu terlebih masa yang telah lampau, untuk menghadirkan keadilan maka hukum dibuat tentu berdasarkan rasa keadilan masyarakatnya yang bisa berbeda dari waktu ke waktu.

Urgensi ketiga, perlu makin menegaskan penganutan asas perlekatan bahwa jika Indonesia terus menggunakan asas pemisahan horizontal dalam sistem hukumnya maka akan mengalami kesulitan, akan terdapat hambatan dalam pembangunan perekonomian. Hal ini terbukti dilingkungan perbankan sebelum lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan sudah menerapkan asas yang sebaliknya dari asas pemisahan horizontal yaitu asas perlekatan.

Dalam pemberian kredit perbankan kepada mereka yang membutuhkan, bank selalu mensyaratkan adanya jaminan benda tetap, yang umumnya berupa tanah atau tanah dan segala sesuatu yang ada di atas tanah sebagai jaminan. Jika segala sesuatu yang ada di atas tanah bukan milik dari pemilik tanah maka harus juga menjadi obyek jaminan dengan persetujuan pemilik benda-benda di atas tanah tersebut yang bukan milik pemilik tanah harus disertakan sebagai jaminan dengan turut serta bertanda tangan dalam akta hak tanggungan.

Hal demikian bisa dimengerti agar pelepas uang dalam hal ini bank terjamin pelunasan piutangnya dengan benda jaminan yang pasti bisa dieksekusi manakala debiturnya wanprestasi tidak membayar kewajiban hutangnya. Bila benda jaminan dimiliki secara berbeda jika tidak ditempuh sebagai yang diuraikan di muka maka akan sulit melakukan eksekusi atas benda jaminan yang berupa tanah saja atau berupa benda-benda yang di atas tanah saja. Tentang hal ini

agaknyanya negara sadar sehingga dilahirkanlah Undang-Undang hak tanggungan yang mengakomodasi kebiasaan dilingkungan perbankan tadi.

Terdapat dua macam sistem dalam hak guna bangunan diberikan di atas tanah bukan miliknya. Yang pertama dari tanah negara bisa diberikan hak guna bangunan, sehingga bisa mendirikan bangunan di atas tanah negara. Masalahnya adalah apabila hak guna bangunannya berakhir maka tanah harus dikembalikan ke negara. Bagaimana bangunan di atas tanah yang bisa jadi merupakan bangunan permanen, megah bernilai mahal. Jika hak guna bangunan berakhir dengan atau tidak perpanjangan dan pembaharuan hak, akhir masa jangka waktu untuk hak guna bangunan itu pasti akan tiba.

Secara teori bangunan yang berdiri di atas tanah milik negara itu menjadi tanggungjawab pemilik hak guna bangunan bukan menjadi tanggungjawab negara sebagai pemberi hak guna bangunan. Yang kedua hak guna bangunan juga bisa diberikan atau lahir dari hak milik perseorangan dengan hak yang sama seperti penerima hak guna bangunan asal dari tanah negara tadi. Jika jangka waktu yang disepakati berakhir bagaimana bangunan yang dibangun di atas tanah hak milik, persoalannya sama dengan uraian di atas, bahwa hak guna bangunan itu menjadi tanggungjawab yang mendirikan bukan tanggungjawab pemilik tanah.

Hak guna bangunan, hak pakai juga bisa lahir dari hak pengelolaan. Permasalahannya sama saja jika jangka waktu hak guna bangunan atau hak pakai berakhir bagaimana status bangunan sebab juga bukan tanggungjawab pemilik hak pengelolaan. Bahkan saat ini ada banyak dibangun apartemen atau rumah susun juga pusat perbelanjaan dibangun di atas hak pengelolaan. Jika jangka waktu berakhir dan pemilik hak pengelolaan tidak membutuhkan bangunan itu

dan bangunan itu merupakan apartemen atau pusat perbelanjaan (ITC Mangga Dua) yang “pemilik tanahnya” tidak memerlukan bangunan itu.

Dengan kejadian ITC Mangga Dua dan apartemen yang didirikan di atas hak pengelolaan, Elita Rahmi 30 berpendapat Hak pengelolaan harus dikembalikan pada fungsinya mengingat menimbulkan pemasalahan. Menyimak uraian di atas dapat dikemukakan pertanyaan, apakah UUPA sebagai sumber hukum agraria nasional sejak awal lahirnya hanya memuat asas pemisahan horizontal. Sejak semula hukum agraria nasional Indonesia tidak tunggal memuat asas ini. mereka yang berkecimpung dalam hukum agraria selalu berpandangan bahwa sejak semula hukum agraria nasional hanya mengenal asas pemisahan horizontal saja.

Urgensi keempat adalah ada permasalahan yang sistemik atas dianutnya sistem bahwa pemilikan tanah tidak dengan sendirinya sebagai pemilikan benda-benda yang ada di atas tanah. Hal ini terbukti telah menciptakan permasalahan antara lain hak guna bangunan dan apartemen di atas hak pengelolaan. Di mana pemegang hak pengelolaan tidak mengijinkan diperpanjangnya hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan, kemudian bangunan mall dan apartemen di atas hak pengelolaan. Persoalan ini muncul akibat penganutan asas pemisahan horizontal.

Kalangan perbankan sebelum lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan tidak diikuti cukup lama hingga akhirnya lahir Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menganut asas perlekatan yang diterapka kalangan perbankan. Akhirnya negara menyadari bahwa komponen perekonomian utama negara yaitu perbankan tidak menganut sistem yang diletakkan negara dan

menciptakan sistemnya sendiri yang lebih sesuai dan adil bagi lingkungan itu. Dengan demikian kekhawatiran Soepomo terjawab dengan dianutnya asas perlekatan dalam Hak Tanggungan. Atas sikap kalangan perbankan ini mengingatkan pada pendapat Paul Laband. Menurutnya ada dua macam undang-undang, yaitu undang-undang dalam arti material dan arti formal.

Undang-undang dalam arti material adalah *die rechtsverbindliche anordnung eines*, yaitu penetapan kaidah hukum dengan tegas sehingga kaidah hukum itu menurut sifatnya mengikat. Agar suatu kaidah (hukum) menjadi undang-undang dalam arti material, diperlukan dua anasir, anasir yang disebut Anordnung, yaitu penetapan peraturan kaidah (hukum) dengan tegas (resmi). Hal ini bisa difahami sebagai suatu proses penetapan oleh lembaga yang diberi wewenangan, karena itu harus ada kaidah yang ditetapkan oleh lembaga yang diberi wewenang negara untuk menjadi undang-undang.

Anasir kedua disebut *Rechtssatz*, yaitu peraturan (kaidah) hukum. *Rechtssatz* yang tiada anordnung-nya masih merupakan peraturan (kaidah) hukum kebiasaan yang keberlakuannya hanya dikalangan yang meyakininya. Dalam hal ini perbankan. Adanya aspek sistemik yang penulis maksudkan tersebut di samping menimbulkan persoalan sebagai yang diuraikan di atas juga praktek yang tidak konsisten. Sebagai dikemukakan di atas bahwa pemilikan rumah susun di awal dikatakan terhadap bagian yang terpisah bisa dimiliki secara individual, tetapi ketika dalam pengaturan sertifikat rumah susun dalam Undang-Undang Rumah Susun, rumah susun itu dimiliki juga beserta tanah bersama.

## **BAB IV**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

1. Akibat hukumnya pembatalan sertifikat hak atas tanah melalui putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dapat dipahami dihapusnya hak atas tanah yang terdaftar dalam buku tanah. Akibat hukum hapusnya suatu hak atas tanah berdasarkan Pasal 52 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa Kepala Kantor Pertanahan bertugas untuk melakukan pendaftaran penghapusan hak atas tanah dengan cara membubuhkan catatan pada buku tanah dan surat ukur serta memusnahkan sertifikat hak yang bersangkutan. Sertifikat hak atas tanah yang hapus apabila tidak diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan.
2. Pengaturan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pada Prinsip pemisahan horizontal dalam UUPA memisahkan antara hak atas lahan dan properti yang terdapat di pada lahan tersebut, yang mana berarti terdapat dua sertifikat, yaitu sertifikat tanah dan bangunan, Penerapan prinsip ini pada aturan yang berkaitan dengan hukum tanah memiliki arti pendaftaran atas tanah dan bangunan secara terpisah, sehingga status hukumnya terpisah antara tanah dan bangunan, oleh karena itu, menjadi menyebabkan perbedaan antara sertifikat tanah dan sertifikat hak bangunan untuk melindungi sebagai hukum kreditur yang mengamankan bangunan, yang merupakan harta benda yang terpisah dari tanah.

3. Kedudukan asas pemisahan horizontal dalam hukum agraria nasional sudah sejak awal sebagai konsekuensi dibangunnya hukum agraria nasional berdasarkan hukum adat. Asas pemisahan horizontal ini telah terwujud dalam kaidah-kaidah yang dituangkan dalam UUPA dan peraturan pelaksanaannya hingga tahun 2011, ketika dibentuk undang-undang rumah susun. Untuk kepentingan akademik atau pengajaran tentunya akan elok jika kedua asas ini di sampaikan dan bahas dalam pengajaran untuk memberikan pemikiran-pemikiran baru dan memberikan bukti pada mahasiswa bahwa hukum sesuai dengan cirinya selalu berkembang mengikuti *volksgeist* masyarakatnya.

## **B. Saran**

1. Seharusnya akibat hukum pembatalan sertifikat hak atas tanah melalui putusan pengadilan yang memperoleh hukum tetap dapat dieksekusi dengan proses yang cepat oleh kantor pertanahan dengan cara menetapkan jangka keputusan atas eksekusi putusan pengadilan yang memperoleh hukum tetap.
2. Seharusnya sangat diharapkan kepada semua pihak untuk mentaati semua apa yang telah diperjanjikan dalam perjanjian/berkontrak, dengan harapan tidak kepada menimbulkan suatu kerugian sebagaimana yang diharapkan bersama. Seandainya terjadi hal-hal yang tidak dapat dihindarkan, maka selesaikanlah dengan jalan musyawarah dan saling percaya, demi kepentingan bersama.
3. Sebaiknya diperlukan adanya peraturan yang jelas mengatur tentang kriteria dan batasan-batasan asas pemisahan horizontal terhadap

penguasaan tanah dan/atau bangunan agar memudahkan penerapan asas tersebut dalam kehidupan sehari-hari dan juga untuk memudahkan para hakim dalam memutus kasus-kasus yang berkaitan dengan penguasaan tanah dan/atau bangunan.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

Adrian Seutedi, 2010, *HUKUM RUMAH SUSUN & APARTEMEN*, Jakarta, Hal 204

Adrian Sutedi. 2012. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Gafika.

Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan

Dyah Devina (2017) KRITERIA ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL TERHADAP PENGUASAAN TANAH DAN BANGUNAN Hal 251-252

*Fatria Khairo*. 2016. *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*. Jakarta: Cintya Press.

Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi. 2016. *Jual Beli*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada

H.M ARBA 2018 *HUKUM AGRARIA INDONESIA*, Jakarta, Hal 11

Herowati Poesoko. 2012. *Dinamika Hukum Parate Eksekusi Obyek Hak Tanggungan*. Yogyakarta: Aswaja Pressindo.

Joenadi Effendi, Jhonny Ibrahim, 2016, *Metode Penelitian Hukum NORMATIF & EMPIRIS*, Jakarta, Hal 2-3

Lilawati Ginting, 2022, Medan. *Asas pemisahan horizontal dalam hukum jaminan kebendaan di Indonesia*. Hal 94-95, 136

M. Bahsan, 2010, *Hukum Pertanahan dan Undang-Undang Pokok Agraria*, Jakarta: RajaGrafindo Persada.

Maria S.W. Sumardjono, 2008, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Jakarta: Kompas

Nanda Dwi Rizkia, Hardi Ferdiansyah, 2022, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jawa Barat, Whidiana Bhakti Persada Bandung, Hal 91

Rachmad Abduh. 2020. *Buku Ajar Hukum Perdata dalam Yurisprudensi*. Medan: PT. Bunda Media Grup.

Rahmat Ramadhani, 2019. Medan. *Dasar-Dasar HUKUM AGRARIA*. Hal 90

Saim Aksinudin. 2022. *Hukum Pertanahan*. Bandung: Inteligensia Media

- Samun Ismaya. 2011. *Pengantar Hukum Agraria*. Yogyakarta: Graha Ilmu
- Subarsono, AG.,2005,Yogyakarta pustaka pelajar , hal 77
- Sudargo Gautama (Gauw Giok Siong).1963. *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*. Jakarta: Keng Po.
- Sudikno Mertokusumo, 2005, *Hukum Jaminan*, Yogyakarta: Liberty
- Sunindhia Y. W dan Nanik Widiyant., 1998, *Pembaruan Agraria Beberapa Pemikiran*, Jakarta, Bina aksara, hlm 35.
- Urip Santoso. 2012. *Hukum Agrarian Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana.
- . 2015. *Hukum dan Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.

## **B. Peraturan Perundang-undangan**

- Undang-Undang No 4 Tahun 1996 Tentang Tanah
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019
- pasal 1365 KUHPdata Keputusan Nomor 24 Tahun 1997 mengenai pendaftaran tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna usaha, Hak Guna Bangunan dan Peraturan Hak Guna Bangunan

## **C. Artikel,Majalah,dan Jurnal Ilmiah**

- Desi, Herinawati, Nasrianti.2021. PENERAPAN ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL  
DALAM PENYELESAIAN SENGKETA ANTARA PEMILIK TANAH DENGAN PEMILIK BENDA YANG ADA DI ATASNYA (Studi Kasus Di Kecamatan Putri Betung Kabupaten Gayo Lues).Vol IV No 1
- Pia Sutina.Loc it. Hal 36-41
- Pia Sutina.2014. “ANALISIS HUKUM TENTANG ASAS PERLEKATAN VERTIKAL DALAM KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH DI INDONESIA DIHUBUNGKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG POKOK-POKOK AGRARIA.” Hal.36-41

Rizka Ananda Alyan.2023. KEDUDUKAN PRINSIP PEMISAHAN HORIZONTAL DALAM MELINDUNGI KREDITUR ATAS OBJEK JAMINAN BERUPA BANGUNAN.Vol 4. No 1

Sonia Margaretha Saragih. 2015. Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Berdasarkan Asas Pemisahan Horizontal), Tesis, Yogyakarta, Program Pasca Sarjana Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Cicilia Putri Andari, Djumadi Purwoatmodjo (2019). AKIBAT HUKUM ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH ; Jurnal Hukum, Halaman 711-712

Sri Harini Dwiyatmi (2020). ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL (HORIZONTAL SCHEIDING BEGINSEL) DAN ASAS PERLEKATAN (VERTICALE ACCESSIE) DALAM HUKUM AGRARIA NASIONAL. Halaman 127

Made Wiwin Dharma Lestari,(2022).” PENGATURAN ASAS PERLEKATAN DAN ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL DALAM KAITANNYA DENGAN RUMAH SUSUN DI INDONESIA” ,Halaman 5

#### **D. Internet**

Sayap Bening Law Office (bantuanhukum-sbm.com)

REZA SETIEDI PUTRA PRATAMA (Fakultas Hukum UNIVERSITAS NASIONAL): SUBJEK DAN OBJEK HAK TANGGUNGAN (rezafhunus.blogspot.com)

<https://www.gramadia.com/literasi/tanah>

Rizka Ananda Alyan. Loc it. Hal 33

Yoshsi.2010.Tinjauan terhadap janji eksekutorial dalam akta hak tanggungan menurut Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.hal 13

Rizka Ananda Alyan.2023. KEDUDUKAN PRINSIP PEMISAHAN HORIZONTAL DALAM MELINDUNGI KREDITUR ATAS OBJEK JAMINAN BERUPA BANGUNAN.Vol 4. No 1

<https://LBHMADANI.blogspot.co.id>. Diakses pada tanggal 1 November 2023. Pukul 10.00 WIB

Pengertian Tanah dan Hukum Tanah Menurut UUPA dan Perbedaan dengan Hukum Agraria | Informasi Dunia Pendidikan (referensisiswa.my.id)

Bob Horo & Partenrs, 2016, Hak Tanggungan: Pengertian, Sifat & Tata Cara Pemberian, Halaman 3-4.