



Volume 32 No. 2, Mei 2017  
DOI : 10.20473/ydk.v32i2.4850

Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Jalan Dharmawangsa Dalam Selatan  
Surabaya, 60286 Indonesia, +6231-5023151/5023252  
Fax +6231-5020454, E-mail: yuridika@fh.unair.ac.id  
Yuridika (ISSN: 0215-840X | e-ISSN: 2528-3103)

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

by <http://e-journal.unair.ac.id/index.php/YDK/index> under a Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0 International License.



Article history: Submitted 8 February 2017; Accepted 22 May 2017; Available online 31 May 2017

## KRITERIA ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL TERHADAP PENGUASAAN TANAH DAN BANGUNAN

Dyah Devina Maya Ganindra dan Faizal Kurniawan  
mayaganindra@gmail.com  
Universitas Airlangga

### Abstract

*The law of The National Land embrace the horizontale scheidings. The horizontale scheidings declare that buildings and plants are not part of the land, it results that ownership of land will not automatically include ownership of the buildings and plants above. And it also means that a legal act against a land will not involve a legal act against the buildings and plants. The existence of the horizontale scheidings could be used to deceives any parties. Then the criteria of horizontale scheidings towards land and/or building's tenure is necessary to be ascertained before giving legal protection to the parties since both of The Law of the National Land and Burgerlijk Wetboek haven't give a clear explanation about it. Control of land and buildings in the Burgerlijk Wetboek (BW) adheres to the principle of attachment or which is also referred to as the principle of natrekking / accessie principle. In this principle, the buildings and plants that exist on the ground constitute a unity, more details, buildings and plants are part of the land concerned. Land tenure by itself will also include control over existing buildings and plants and legal acts of land by itself will also include existing buildings and plants.*

**Keywords:** *Horizontale Scheiding; Land Tenure; Building Tenure.*

### Abstrak

Hukum Pertanahan Nasional menganut asas pemisahan horizontal. Asas pemisahan horizontal adalah asas yang menyatakan bahwa bangunan dan tanaman yang ada diatas tanah bukan merupakan bagian dari tanah. Hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman diatasnya. Perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi perbuatan hukum terhadap bangunan dan tanaman. Keberadaan asas pemisahan horizontal dapat digunakan untuk memperdaya beberapa pihak, maka kriteria asas pemisahan horizontal terhadap penguasaan tanah dan/atau bangunan penting untuk diketahui dan dipastikan sebagai dasar diberikannya perlindungan hukum kepada para pihak. Baik Hukum Pertanahan Nasional maupun Hukum Perdata belum memberikan aturan yang pasti mengenai kriteria asas pemisahan horizontal. Penguasaan tanah dan bangunan dalam *Burgerlijk Wetboek* (BW) menganut asas perlekatan atau yang disebut juga sebagai asas natrekking/asas accessie. Dalam asas ini, bangunan dan tanaman yang ada diatas tanah merupakan satu kesatuan, lebih jelasnya bangunan dan tanaman tersebut merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Penguasaan atas tanah dengan sendirinya juga akan meliputi pula penguasaan atas bangunan dan tanaman yang ada diatasnya dan perbuatan hukum mengenai tanah dengan sendirinya juga akan meliputi bangunan dan tanaman yang ada diatasnya.

**Kata Kunci:** Asas Pemisahan Horizontal; Penguasaan Tanah; Penguasaan Bangunan.

### Pendahuluan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-

pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan UUPA) merupakan perwujudan upaya maksimal bangsa Indonesia untuk membebaskan diri dari ketergantungan dengan bangsa lain di bidang hukum pertanahan. Sebelum diberlakukannya UUPA,<sup>1</sup> Indonesia menganut dua hukum tanah yang berbeda, yakni; Hukum Tanah Kolonial yang dituangkan dalam *Burgelijk Wetboek* (selanjutnya disebut dengan BW) dan Hukum Tanah Adat yang bersumber dari hukum adat. Terdapat perbedaan yang signifikan diantara kedua hukum tanah tersebut, dimana hukum tanah kolonial yang bersumber pada BW menganut asas perlekatan atau yang disebut juga sebagai asas *natrekking*/asas *accessie*. Asas perlekatan ini secara tegas dinyatakan dalam BW khususnya pada Pasal 500, Pasal 571, dan Pasal 601 yang menyatakan bahwa hak milik atas sebidang tanah mengandung pula kepemilikan atas segala sesuatu yang ada di atas tanah maupun di dalam tanah tersebut. Kata lain, kepemilikan atas tanah meliputi pula kepemilikan atas bangunan yang ada di atasnya, karena bangunan merupakan bagian dari tanah tersebut dan bangunan yang didirikan di atas tanah kepunyaan pihak lain akan menjadi milik pemilik tanah. Asas perlekatan yang dianut hukum tanah kolonial sangat bertentangan dengan hukum tanah adat dimana hukum tanah adat menganut asas pemisahan horizontal. Asas pemisahan horizontal yang dianut hukum tanah adat menyatakan bahwa bangunan, tanaman, dan benda-benda bersifat ekonomis lainnya yang ada di atas tanah bukanlah merupakan bagian dari tanah. Kata lain, kepemilikan atas tanah tidak meliputi kepemilikan atas bangunan di atasnya, bangunan berada di bawah kepemilikan pihak yang membangun bangunan tersebut.

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

---

<sup>1</sup> Sukardi, 'Politik Hukum Terhadap Penggunaan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Bagi Orang Asing Di Indonesia' (1997) XII Yuridika.[40].

oleh sebagian besar rakyat Indonesia.<sup>2</sup> Maka penerapan asas horizontal dalam hukum pertanahan nasional merupakan konsekuensi dari ditetapkannya Hukum Tanah Adat sebagai dasar pembentukan Hukum Pertanahan Nasional. Kesatuan Hukum Pertanahan Nasional dibuktikan dengan terbentuknya UUPA.

Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan bahwa asas kepemilikan bangunan yang dianut dalam UUPA atau Hukum Pertanahan Nasional yang berlaku saat ini adalah asas pemisahan horizontal, yaitu adanya pemisahan antara tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya dan bahwa hak kepemilikan atas tanah tidak serta merta meliputi hak atas bangunan yang berada diatas tanah tersebut karena bangunan berada dalam kepemilikan si pembangun bangunan tersebut. Asas pemisahan horizontal dapat ditemukan dalam Pasal 44 ayat 1 UUPA. Implementasi dari asas pemisahan horizontal adalah hak sewa untuk bangunan, yaitu seseorang atau badan hukum menyewa tanah kosong yang merupakan Hak Milik orang lain untuk mendirikan bangunan diatasnya dengan membayar sejumlah uang sewa untuk jangka waktu tertentu yang disepakati kedua belah pihak. Dalam hak sewa untuk bangunan ini terdapat adanya pemisahan horizontal antara pemilik tanah dengan pemilik bangunan yang ada diatasnya, dimana tanahnya milik pemilik tanah sedangkan bangunannya milik si penyewa tanah. Singkatnya, pemilik tanah belum tentu pemilik bangunan.

Selain Indonesia yang menganut asas pemisahan horizontal, Jepang juga menggunakan asas yang sama. Dalam proses pendaftaran benda tetap, pendaftaran terhadap hak atas tanahnya tidak termasuk pendaftaran atas benda-benda yang melekat padanya. Sehingga dianutnya asas pemerintahan horizontal dalam hukum pertanahan nasional dapat mengakibatkan berbagai masalah. Masalah menjadi mudah timbul karena ada dua hak yang melekat dalam sebidang tanah yaitu hak primer dan hak sekunder. Hak primer yang dimaksud adalah hak milik (individu atau negara) dan hak sekunder adalah hak pakai, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pengelolaan, dan lain-lain.

Beberapa permasalahan yang mungkin timbul karena pelekatan dua hak

---

<sup>2</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif* (Kencana 2012).[67].

tersebut adalah bagaimana apabila setelah hak sekunder berakhir jangka waktunya lalu pemegang hak primer ingin mengusahakan tanah tersebut sendiri sementara ada sebuah bangunan yang berdiri di atasnya. Memang pemegang hak milik dapat melakukan apa saja terhadap tanah kepunyaannya sepanjang tidak melanggar hukum, namun pilihan yang dapat dibuat terhadap tanah tersebut akan menjadi sangat terbatas karena adanya sebuah bangunan di atasnya yang bukan merupakan miliknya. Dalam prakteknya bisa saja diperjanjikan bahwa pemegang hak sekunder akan menyerahkan bangunan kepada pemegang hak primer ketika masa berlaku hak sekundernya berakhir, namun tetap saja pemilik tanah mendapati kekurangan pilihan tentang apa yang dapat diperbuatnya terhadap benda miliknya (tanah dan bangunan) tersebut dan lagi sesungguhnya merupakan ketidakadilan terhadap pemegang hak sekunder apabila ia yang telah bersusah payah mendirikan bangunan namun pada akhirnya tetap harus kehilangan haknya.

Dari uraian beberapa permasalahan yang mungkin timbul diatas, dapat disimpulkan bahwa keberadaan asas pemisahan horizontal dapat digunakan sebagai alat untuk memperdaya pihak-pihak yang beritikad baik. Perlu ditentukan kriteria asas pemisahan horizontal terhadap penguasaan tanah dan/atau bangunan sebagai salah satu dasar pemberian perlindungan hukum bagi para pihak yang beritikad baik, karena baik Hukum Pertanahan Nasional yang mengacu pada Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Hukum Perdata yang mengacu pada BW belum memberikan aturan yang jelas mengenai hal ini.

### **Dualisme Hukum Tanah di Indonesia**

Sebagaimana telah diketahui bahwa sebelum di undangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), terdapat dualisme hukum tanah di Indonesia. Dualisme hukum tanah yang dimaksud adalah Hukum Tanah Kolonial dan Hukum Tanah Adat. Hukum Tanah Kolonial merupakan hukum tanah yang dikembangkan pada masa penjajahan, yang menempatkan tanah jajahan sebagai tempat mengeruk sumber kekayaan untuk memenuhi kebutuhan negara penjajah. Sebagian besar hukum tanah kolonial

tersusun berdasarkan tujuan dan keinginan sendiri dari pemerintah jajahan, sehingga ketentuan hukum agraria yang ada dan berlaku di Indonesia sebelum UUPA yang dihasilkan oleh bangsa sendiri masih bersifat Hukum Agraria Kolonial yang sangat merugikan bagi kepentingan bangsa Indonesia.<sup>3</sup> Hukum Agraria Kolonial memiliki tiga ciri sebagaimana tercantum dalam Penjelasan Umum UUPA yang dinyatakan dalam konsideran “Menimbang”.<sup>4</sup> Adapun tiga ciri tersebut adalah:

1. Karena hukum agraria yang berlaku saat ini sebagian tersusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi dari pemerintahan jajahan, dan sebagian lainnya lagi dipengaruhi olehnya, sehingga bertentangan dengan kepentingan rakyat dan negara di dalam melaksanakan pembangunan semesta dalam rangka menyelesaikan revolusi nasional saat ini.
2. Karena sebagai akibat dari politik hukum pemerintahan jajahan, hukum agraria tersebut mempunyai sifat *dualism*; yaitu di satu sisi berlaku peraturan-peraturan dari hukum adat, disisi lain juga berlaku peraturan-peraturan dari dan didasarkan atas hukum kolonial/barat. Hal ini menyebabkan munculnya berbagai permasalahan antar golongan yang serba sulit, juga tidak sesuai dengan semangat dan cita-cita persatuan bangsa.
3. Karena bagi rakyat asli, Hukum Agraria Kolonial/penjajahan tidak menjamin kepastian hukum.

Selain itu, Hukum Agraria Kolonial juga memiliki beberapa ciri pokok politik yaitu dominasi, eksploitasi, diskriminasi, dan dependensi.<sup>5</sup> Prinsip dominasi dapat dilihat dari kekuatan militer kaum penjajah dalam menguasai dan memerintah penduduk pribumi, golongan penjajah yang minoritas sangat berkuasa terhadap penduduk bumi yang mayoritas. Prinsip eksploitasi terwujud dari pemerasan sumber kekayaan tanah jajahan untuk kepentingan negara penjajah, dimana penduduk pribumi diperas tenaga dan hasil produksinya untuk diserahkan kepada pihak penjajah yang kemudian hasil produksi dari sumber kekayaan tanah tersebut dikirimkan ke

---

<sup>3</sup> Muchsin, *Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah* (Refika Adhitama 2007). [9].

<sup>4</sup> Sahnun, *Hukum Agraria Indonesia* (Setara Press 2016).[10].

<sup>5</sup> Sartono Kartodirdjo, *Sejarah Perkebunan Di Indonesia: Kajian Sosial Ekonomi* (Aditya Media 1994).[5].

negara penjajah untuk kemakmuran dan kesejahteraan mereka. Diskriminasi yaitu perbedaan ras dan etnis, dimana penjajah menganggap dirinya sebagai bangsa yang lebih tinggi (*superior*), sedangkan penduduk pribumi hanyalah bangsa yang rendah (*inferior*). Dependensi adalah berarti sebuah ketergantungan masyarakat jajahan terhadap penjajah, dimana masyarakat terjajah menjadi semakin tergantung kepada penjajah dalam hal modal, teknologi, pengetahuan, dan keterampilan karena mereka semakin lemah dan miskin.<sup>6</sup>

Pada masa penjajahan kolonial, pernah berlaku *Agrarische Besluit* Stb. 1870 Nomor 118. *Agrarische Besluit* atau Keputusan Agraria adalah aturan pelaksanaan dari undang-undang agraria (*Agrarische Wet*) yang diundangkan dalam S. 1870 Nomor 118. Pasal 1 *Agrarische Besluit* memuat suatu ketentuan yang kemudian terkenal dengan nama *Domein Verklaring* atau pernyataan umum tanah negara yang berbunyi, “Dengan tidak mengurangi berlakunya ketentuan kedua dan ketiga dari *wet* itu (yang dimaksud *Agrarische wet* S. 1870 No. 55, ayat 5 dan 6 pasal 51 I.S.), tetap dipegang asas, bahwa semua tanah yang tidak dibuktikan ada hak eigendom atasnya oleh orang lain adalah domain negara”.<sup>7</sup>

Hukum Tanah Adat bersumber dari Hukum Adat, didalam Hukum Adat terdapat sebuah kesatuan atau hubungan yang sangat erat antara masyarakat adat dengan tanah yang didudukinya, dimana hubungan tersebut memiliki sifat religio-magis. Sifat religio-magis ini memiliki arti bahwa kekayaan alam itu merupakan kekayaan yang dianugerahkan oleh Tuhan kepada masyarakat adat.<sup>8</sup> Hubungan yang erat dan bersifat religiomagis inilah yang kemudian menyebabkan masyarakat adat secara otomatis memperoleh hak yang berisi wewenang dan kewajiban untuk menguasai, menggunakan, dan memelihara kekayaan alam yang ada di lingkungan wilayah tersebut. Hak inilah yang disebut dengan hak ulayat. Jadi, hak ulayat bukanlah hak untuk memiliki sebuah tanah, melainkan hanya untuk menguasai tanah dalam wilayah ulayat.<sup>9</sup> Diperolehnya hak ulayat ini tentunya sangat bertolak

---

<sup>6</sup> Noer Fauzi, *Tanah Dan Pembangunan* (Pustaka Sinar Harapan 1997).[20-21].

<sup>7</sup> R. Rustandi Ardiwilaga, *Hukum Agraria Indonesia* (Masa Baru 1962).[147].

<sup>8</sup> Urip Santoso.*Op.Cit.*[68].

<sup>9</sup> *ibid.*

belakang dengan prinsip *domain verklaring* dalam hukum tanah kolonial karena dalam hukum tanah adat suatu masyarakat adat sudah secara otomatis memiliki hak ulayat atas tanah tanpa perlu sertifikat atau tanda bukti penguasaan lainnya. Dalam hukum tanah adat, di samping adanya hak masyarakat Hukum Adat berupa hak ulayat, hak perseorangan atas tanah juga di akui. Masing-masing individu diberi kesempatan untuk memiliki hak atas tanah. Dalam hukum adat dikenal suatu asas: “Di dalam hak individu terlekat hak masyarakat”. Sifat kemasyarakatan Indonesia diwujudkan dalam asas ini karena asas ini mengandung arti bahwa penggunaan hak individu harus memerhatikan dan tidak boleh merugikan kepentingan masyarakat.<sup>10</sup>

Untuk mewujudkan unifikasi hukum (kesamaan aturan yang diberlakukan untuk suatu bidang), dualisme hukum tanah disingkirkan dengan mencabut peraturan dan keputusan yang dibentuk selama masa penjajahan. Dengan demikian, hukum tanah kolonial sudah tidak diberlakukan lagi dan dibentuklah peraturan baru yang dapat membentuk suatu kesatuan hukum tanah nasional yang sesuai dengan kepribadian dan persatuan Indonesia. Kesatuan hukum tanah nasional yang dimaksudkan kemudian terwujud dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).

### **Prinsip-Prinsip Hukum Pertanahan dan Hukum Perdata dalam Hal Penguasaan Tanah dan Bangunan**

Pengertian “penguasaan” dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis. Penguasaan secara yuridis dilandasi oleh hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberikan wewenang kepada pemegang hak untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, misalnya pemilik tanah menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaki, tidak diserahkan kepada pihak lain. Namun, ada juga penguasaan yuridis yang biarpun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan oleh pihak lain, misalnya pemilik tanah yang tidak menggunakan tanahnya sendiri akan tetapi disewakan kepada pihak lain, dalam hal ini secara yuridis tanah tersebut dimiliki

---

<sup>10</sup> *ibid.*[69].

oleh pemilik tanah namun secara fisik dikuasai oleh penyewa tanah. Dalam hal ini, pemilik tanah berdasarkan hak penguasaan yuridisnya, berhak untuk menuntut diteruskannya kembali tanah yang bersangkutan secara fisik kepadanya.<sup>11</sup> Ada pula penguasaan secara yuridis yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik, misalnya kreditur pemegang hak jaminan atas tanah mempunyai hak penguasaan yuridis atas tanah yang dijadikan agunan, tetapi penguasaannya secara fisik tetap ada pada pemilik tanah.<sup>12</sup>

Satjipto Rahardjo memiliki pendapat yang berbeda, dimana ia hanya melihat penguasaan atas tanah dalam arti fisik, yakni sebagai hubungan nyata antara seseorang dengan barang yang ada dalam kekuasaannya.<sup>13</sup> Pada saat itu ia tidak memiliki legitimasi lain kecuali bahwa barang itu ada dalam kekuasaannya. Maka kenyataan fisik menjadi ukuran bagi suatu penguasaan. Oleh karena itu, penguasaan bersifat faktual. Penguasaan pada umumnya dapat diperoleh melalui dua cara, yakni pengambilan dan penyerahan. Pengambilan yakni cara memperoleh penguasaan tanpa persetujuan dari penguasa sebelumnya, sedangkan penyerahan adalah cara memperoleh penguasaan dengan persetujuan dari penguasa sebelumnya.

Hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang diiliki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolok ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.<sup>14</sup> Penguasaan tanah dalam Hukum Pertanahan telah diatur dalam UUPA, penguasaan tanah dalam UUPA diberikan dalam bentuk hak. Hak-hak tersebut berisi wewenang dan diberikan oleh hukum kepada pemegang haknya untuk memakai tanah yang bukan miliknya, yaitu tanah negara atau tanah milik orang lain dengan jangka waktu tertentu dan untuk keperluan yang tertentu pula. Jadi, hak penguasaan atas tanah itu pada dasarnya merupakan izin dari negara (selaku organisasi kekuasaan) untuk memakai tanah

---

<sup>11</sup> Sahnun. *Op.Cit.*[66].

<sup>12</sup> Boedi Harsono. *Op.Cit.*[23].

<sup>13</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum* (Alumni 1986).[103].

<sup>14</sup> Boedi Harsono. *Op.Cit.*[24].



dengan kewenangan tertentu.<sup>15</sup> Hak penguasaan atas tanah sebagaimana dimaksud telah diatur dalam UUPA, seperti: Hak Guna Usaha (Pasal 28 UUPA), Hak Guna Bangunan (Pasal 35 UUPA), Hak Pakai (Pasal 41 UUPA); dan hak-hak lainnya yang diatur oleh UUPA dan Peraturan pelaksanaan lainnya. Berikut merupakan hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Pertanahan:

### **Hak Bangsa Indonesia Atas Tanah**

Hak bangsa atas tanah ini merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dan meliputi seluruh tanah yang ada dalam wilayah Indonesia yang merupakan tanah bersama, bersifat abadi dan menjadi induk bagi hak-hak penguasaan yang lain atas tanah, hal ini berarti bahwa semua hak penguasaan atas tanah yang lain bersumber pada hak bangsa Indonesia atas tanah dan bahwa keberadaan hak penguasaan apapun tidak akan meniadakan eksistensi hak bangsa Indonesia atas tanah.

### **Hak Menguasai Negara Atas Tanah**

Hak menguasai negara atas tanah bersumber pada hak bangsa Indonesia atas tanah, yang hakikatnya merupakan penguasaan pelaksanaan tugas kewenangan bangsa yang mengandung unsur hukum publik. Maka dari itu, pelaksanaan tugas dan kewajiban mengelola tanah tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh seluruh bangsa Indonesia. Jadi, penyelenggaraan pada tingkatan tertinggi dikuasakan kepada Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia (Pasal 2 ayat 1 UUPA). Kemudian mengenai wewenang negara dalam mengatur hak atas tanah telah dimuat dalam Pasal 2 ayat 2 UUPA.

Menurut Oloan Sitorus dan Nomadyawati, kewenangan negara dalam bidang pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat 2 UUPA merupakan pelimpahan tugas bangsa untuk mengatur penguasaan dan memimpin penggunaan tanah bersama yang merupakan kekayaan nasional. Lebih jelas lagi, hak menguasai negara adalah pelimpahan kewenangan publik dari hak bangsa. Konsekuensinya adalah kewenangan tersebut hanya bersifat publik semata.<sup>16</sup>

Dalam Pasal 2 ayat 3 UUPA dimuat tujuan hak menguasai negara atas tanah, yaitu

---

<sup>15</sup> Sahnun. *Op.Cit.* [67].

<sup>16</sup> Oloan Sitorus, *Hak Atas Tanah Dan Kondominium* (Dasamedia Utama 1994). [7].

untuk mencapai kemakmuran rakyat sebesar-besarnya dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil, dan makmur. Pelaksanaan hak menguasai negara atas tanah dapat dilimpahkan kepada pemerintah daerah dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah (Pasal 2 ayat 4 UUPA).

### **Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat**

Hak ulayat masyarakat hukum adat adalah serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya.<sup>17</sup> Pasal 3 UUPA telah mengatur mengenai hak ulayat masyarakat Hukum Adat, yaitu: “Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1 dan Pasal 2 pelaksanaan hak ulayat dan pelaksanaan hak-hak serupa itu dari masyarakat-masyarakat Hukum Adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi”.

Ketentuan dalam Pasal 3 UUPA tersebut diatas mengandung pernyataan berupa pengakuan eksistensi hak ulayat masyarakat Hukum Adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada. Artinya, bila dalam kenyataannya tidak ada, maka hak ulayat tersebut tidak akan dihidupkan kembali serta tidak akan pula diciptakan hak ulayat yang baru. Karena hak ulayat akan dibiarkan untuk tetap diatur oleh masyarakat Hukum Adat masing-masing.

Salah satu lingkup hak ulayat adalah tanah ulayat. Tanah Ulayat menurut Pasal 1 angka 2 Permen Agraria/Kepala BPN No. 5 Tahun 1999 adalah bidang tanah yang diatasnya terdapat hak ulayat dari masyarakat hukum adat tertentu. Hak ulayat dikelola oleh masyarakat Hukum Adat, yaitu sekelompok orang yang terikat oleh tatanan hukum adatnya sebagai warga bersama suatu persekutuan hukum karena kesamaan tempat tinggal ataupun atas dasar keturunan. (Pasal 1 angka 3 Permen Agraria/Kepala BPN No. 5 Tahun 1999) Menurut Pasal 2 ayat 2 Permen Agraria/

---

<sup>17</sup> Boedi Harsono. *Op. Cit.*[185-186].

Kepala BPN No. 5 Tahun 1999, hak ulayat masyarakat Hukum Adat dianggap masih ada apabila memenuhi kriteria berikut:

- a) Terdapat sekelompok orang yang masih merasa terikat oleh tatanan hukum adatnya sebagai warga bersama suatu persekutuan hukum tertentu yang mengakui dan menerapkan ketentuan-ketentuan persekutuan tersebut dalam kehidupan sehari-hari.
- b) Terdapat tanah ulayat yang menjadi lingkungan hidup para warga persekutuan hukum tersebut dan tempatnya mengambil keperluan hidupnya sehari-hari.
- c) Terdapat tatanan Hukum Adat mengenai pengurusan, penguasaan, dan penggunaan tanah ulayat yang berlaku dan ditaati oleh para warga persekutuan hukum tersebut.

Penentuan serta penelitian tentang masih ada atau tidaknya hak ulayat dilakukan oleh pemerintah daerah dengan mengikutsertakan para pakar Hukum Adat, masyarakat Hukum Adat di daerah yang bersangkutan, lembaga swadaya masyarakat, dan instansi-instansi yang mengelola sumber daya alam. Keberadaan tanah ulayat masyarakat Hukum Adat yang masih ada akan dinyatakan dalam peta dasar pendaftaran tanah dengan membubuhkan suatu tanda kartografi, dan apabila memungkinkan menggambarkan batas-batasnya serta mencatatnya dalam daftar tanah (Pasal 5 Permen Agraria/Kepala BPN No. 5 Tahun 1999).

### **Hak Perseorangan Atas Tanah**

Hak-hak perseorangan atas tanah bersifat individual dan terdiri dari:

- a) Hak-hak atas tanah sebagai hak individual seluruhnya bersumber pada hak bangsa, baik secara langsung maupun tidak langsung. Macam-macam hak atas tanah diatur dalam Pasal 16 UUPA, Pasal 53 UUPA, dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah, LNRI Tahun 1996 Nomor 58-TLNRI Nomor 3643. Adapun macam-macam hak atas tanah tersebut adalah sebagai berikut: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, Hak Gadai Tanah, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

- b) Wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa tanah milik dan melembagakannya untuk selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran agama Islam (Pasal 1 ayat 1 PP Nomor 28 Tahun 1977). Pengaturan wakaf tanah Hak Milik telah diatur dalam Pasal 49 ayat 3 UUPA jo. PP Nomor 28 Tahun 1977 Tentang perwakafan tanah milik. Kemudian Peraturan Pemerintah ini dilaksanakan dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1977 Tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Mengenai Perwakafan Tanah Milik.
- c) Hak Tanggungan adalah Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam UUPA, berikutan atau tidak berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditor-kreditor lain (Pasal 1 ayat 1 UU Nomor 4 Tahun 1996). Dalam UUPA telah diatur bahwa yang dapat dibebankan dengan hak tanggungan adalah Hak Milik (Pasal 25), Hak Guna Usaha (Pasal 33), dan Hak Guna Bangunan (Pasal 39). Dalam Pasal 51 UUPA telah dinyatakan bahwa Hak Tanggungan diatur lebih lanjut dengan undang-undang. Adapun undang-undang dimaksud yang mengatur mengenai Hak Tanggungan adalah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- d) Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, Pasal 4 ayat 1 UUPA telah mengatur mengenai hak milik atas satuan rumah susun secara implisit, dimana dalam ketentuan pasal tersebut telah dinyatakan bahwa pemberian hak atas tanah dapat diberikan kepada sekelompok orang, baik secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum. Hak atas tanah yang 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. Ketentuan yang mengatur mengenai rumah susun adalah Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, yang telah mencabut undang-undang sebelumnya yaitu: Undang-Undang Nomor 1985 Tentang rumah

susun.<sup>18</sup>

Dalam Hukum Pertanahan, dianut asas pemisahan horisontal dimana asas ini menegaskan bahwa tanah dan bangunan bukanlah merupakan suatu kesatuan. Penguasaan bangunan juga merupakan hal yang terpisah dari penguasaan tanah, karena menguasai tanah bukan berarti menguasai pula bangunan di atas tanah tersebut dan sebaliknya, menguasai bangunan juga belum tentu menguasai tanah tersebut. Terdapat beberapa cara untuk dapat menguasai sebuah bangunan, salah satunya dengan memiliki Hak Guna Bangunan (HGB). Dengan adanya HGB, seseorang dapat memiliki sebuah bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu tertentu (Pasal 35 UUPA). Dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung (UUBG), diatur bahwa pemilik bangunan gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung. Pada prinsipnya, status kepemilikan bangunan gedung harus dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh pemerintah pusat berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan gedung. Kepemilikan bangunan gedung dapat dialihkan kepada pihak lain. Dalam hal terdapat pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung, pemilik yang baru wajib memenuhi ketentuan yang diatur dalam UUBG. Dalam hal pemilik bangunan gedung bukan pemilik tanah, pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung harus mendapat persetujuan pemilik tanah.<sup>19</sup>

Penguasaan tanah dan bangunan dalam Hukum Perdata berbeda dengan penguasaan tanah dan bangunan dalam Hukum Pertanahan yang telah dijelaskan diatas. Penguasaan tanah dan bangunan dalam Hukum Perdata bersumber pada BW/KUH Perdata. Penguasaan dalam BW disebut dengan *bezit* dan diatur dalam Pasal 529 sebagai berikut, “yang dimaksud dengan *bezit* adalah kedudukan menguasai atau menikmati suatu barang yang ada dalam kekuasaan seseorang secara pribadi atau dengan perantara orang lain seakan-akan barang itu miliknya

---

<sup>18</sup> Sahnun. *Op.Cit.* [80].

<sup>19</sup> Marihot Pahala Siahaan, *Hukum Bangunan Gedung Di Indonesia* (Rajawali Press 1998). [62].

sendiri”. Berdasarkan rumusan Pasal 529 BW tersebut, dapat disimpulkan bahwa hak menguasai memberikan kepada pemegang hak tersebut kewenangan untuk mempertahankan atau menikmati benda yang dikuasai tersebut sebagaimana layaknya seorang pemilik. Demikian, atas suatu benda yang tidak diketahui secara pasti siapa pemiliknya, seorang pemegang hak tersebut dapat dianggap sebagai pemilik dari benda tersebut.

Penguasaan dan pemilikan tanah dalam hukum perdata berlandaskan pada konsepsi liberal hukum barat yang memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada individu guna memenuhi kebutuhan masing-masing. Individualisme yang didasari pada konsep liberal memandang hak milik perorangan sebagai hak yang tertinggi. Dalam sistem hukum tanah barat yang bersumber dari konsep individualistik ini, hak penguasaan atas tanah yang tertinggi adalah hak milik pribadi yang disebut dengan hak *eigendom*. Pada prinsipnya adalah setiap orang yang memiliki hak *eigendom* atas tanah dapat berbuat apa saja atas tanah tersebut, baik untuk menjual, menggadaikan, menghibahkan, bahkan merusakkannya, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang serta tidak bertentangan dengan hak-hak orang lain (Pasal 570 BW).

Penguasaan tanah dalam hukum perdata menganut asas *accessie*/perlekatan, dimana asas perlekatan ini secara tegas dinyatakan dalam Pasal 571 BW, “Hak milik atas sebidang tanah meliputi hak milik atas segala sesuatu yang ada di atasnya dan di dalam tanah itu. Di atas sebidang tanah, pemilik boleh mengusahakan segala tanaman dan mendirikan bangunan yang dikehendakinya...”. Dengan demikian, hak milik atas sebidang tanah mengandung pula kepemilikan atas segala sesuatu yang ada di atas tanah maupun didalam tanah tersebut. Penguasaan atas tanah meliputi pula penguasaan atas bangunan yang ada di atasnya, karena bangunan merupakan bagian dari tanah tersebut dan bangunan yang didirikan di atas tanah kepunyaan pihak lain akan menjadi milik dan berada di bawah kuasa si pemilik tanah.

### **Hak-Hak yang Melekat dalam Sebidang Tanah**

Dalam sebidang tanah, terdapat dua hak yang melekat, yakni hak primer dan hak sekunder.<sup>20</sup> Adapun hak atas tanah yang bersifat primer adalah hak atas tanah yang berasal dari tanah negara. Macam-macam hak atas tanah yang bersifat primer adalah:<sup>21</sup>

#### **Hak Milik**

Hak Milik adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan memberi kewenangan untuk menggunakannya untuk segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas, sepanjang tidak ada larangan secara khusus.<sup>22</sup> Ketentuan dalam Pasal 20 ayat 1 UUPA juga telah menetapkan Hak Milik sebagai hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki seseorang atas tanah. Meskipun hak milik merupakan hak atas tanah yang paling kuat dan penuh, dalam menggunakannya harus tetap memperhatikan fungsi sosial atas tanah, yaitu dalam menggunakan tanah tidak boleh menimbulkan kerugian bagi orang lain, penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum, serta tanah harus dipelihara dengan sebaik-baiknya agar bertambah kesuburannya dan tercegah kerusakannya.<sup>23</sup>

Ketentuan mengenai hak milik telah diatur dalam Pasal 16 ayat 1 UUPA. Pengaturan tentang hak milik secara khusus dalam UUPA diatur di Pasal 20 sampai dengan Pasal 27. Dalam Pasal 50 UUPA diterangkan bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik diatur dalam undang-undang, namun sampai sekarang belum terbentuk undang-undang yang diperintahkan untuk mengatur lebih lanjut tentang hak milik. Demikian, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya mengenai hak-hak atas tanah, sepanjang tidak bertentangan dengan UUPA (Pasal 56 UUPA).

---

<sup>20</sup> Hendra Setiawan Boen, 'Beberapa Pemikiran Tentang Asas Pemisahan Horizontal Dalam Pertanahan' (*www.Hukum Online.com*, 2016) <<http://www.hukumonline.com/berita/baca/hol16703/beberapa-pemikiran-tentang-asas-pemisahan-horizontal-dalam-pertanahan> ,> accessed 15 October 2016.

<sup>21</sup> Urip Santoso.*Op.Cit.*[91].

<sup>22</sup> Boedi Harsono.*Op.Cit.*[280].

<sup>23</sup> Urip Santoso.*Op.Cit.*[93].

### **Hak Guna Usaha**

Hak Guna Usaha (HGU) menurut Pasal 28 ayat 1 UUPA adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan dengan jangka waktu sebagaimana disebutkan dalam Pasal 29 UUPA. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 (tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah) menambahkan guna perusahaan perkebunan.

Ketentuan mengenai HGU telah diatur dalam Pasal 16 ayat 1 huruf b UUPA. Pengaturan tentang HGU secara khusus dalam UUPA diatur di Pasal 28 sampai dengan Pasal 34. Dalam Pasal 50 ayat 2 UUPA diterangkan bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai HGU diatur dengan peraturan perundangan. Peraturan perundangan dimaksud adalah Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 40 Tahun 1996 (tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah), secara khusus diatur dalam Pasal 2 sampai dengan Pasal 18.

### **Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara**

Hak Guna Bangunan (HGB) menurut Pasal 35 UUPA adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 20 tahun. Di perbolehkan oleh memiliki HGB (subjek HGB) menurut Pasal 36 UUPA jo. Pasal 19 PP. 40 Tahun 1996 adalah Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Negara Indonesia.

Hak Guna Bangunan atas tanah negara terjadi dengan keputusan pemberian hak yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Pasal 4, Pasal 9, dan Pasal 14 Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 yang diubah oleh Pasal 4, Pasal 8, dan Pasal 11 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011. Prosedur terjadinya HGB ini diatur dalam Pasal 32 sampai dengan Pasal 48 Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999.<sup>24</sup> Menurut Pasal 22 dan Pasal 23 PP. 40 Tahun 1996, HGB atas tanah negara terjadi sejak keputusan pemberian HGB tersebut didaftarkan oleh pemohon kepada

---

<sup>24</sup> *ibid.*[110].



Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah. Kemudian diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.

Ketentuan mengenai HGB telah diatur dalam Pasal 16 ayat 1 huruf c UUPA. Pengaturan tentang HGB secara khusus dalam UUPA diatur di Pasal 35 sampai dengan Pasal 40. Dalam Pasal 50 ayat 2 UUPA diterangkan bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai HGB diatur dengan peraturan perundangan. Peraturan perundangan dimaksud adalah Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 40 Tahun 1996, yang secara khusus diatur dalam Pasal 19 sampai dengan Pasal 38.

### **Hak Pakai atas Tanah Negara**

Hak Pakai (HP) menurut Pasal 41 ayat 1 UUPA adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan UUPA. Perkataan “menggunakan” dalam Hak Pakai menunjuk pada pengertian bahwa hak pakai digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “memungut hasil” dalam hak pakai menunjuk pada pengertian bahwa hak pakai digunakan untuk kepentingan selain mendirikan bangunan (misalnya pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan).<sup>25</sup>

Yang boleh memiliki hak pakai (subjek hak pakai) menurut Pasal 42 UUPA jo. Pasal 39 PP. 40 Tahun 1996 adalah: warga Negara Indonesia; badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Negara Indonesia, departemen, lembaga pemerintah non-departemen, dan Pemerintah Daerah; badan-badan keagamaan dan sosial; orang asing yang berkedudukan di Indonesia; badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia; dan perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

Berkaitan dengan subjek hak pakai atas tanah negara, ada hak pakai yang bersifat *publikrechtelijk* atau tanpa *right of disposal*, yang artinya adalah tidak

---

<sup>25</sup> *ibid.*[119].

boleh dijual ataupun dijadikan jaminan utang, yaitu hak pakai yang diberikan untuk instansi-instansi pemerintah seperti sekolah, perguruan tinggi negeri, kantor pemerintah, dan sebagainya, dan hak pakai yang diberikan untuk perwakilan asing yaitu hak pakai yang diberikan untuk waktu yang tidak terbatas dan selama pelaksanaan tugasnya, ataupun hak pakai yang diberikan untuk usaha-usaha sosial dan keagamaan juga diberikan untuk waktu yang tidak tertentu dan selama melaksanakan tugasnya.<sup>26</sup>

Hak pakai atas tanah negara merupakan salah satu dari tiga asal tanah hak pakai yang disebutkan dalam Pasal 41 ayat 1 UUPA jo. Pasal 41 PP. 40 Tahun 1996. Hak Pakai ini terjadi sejak keputusan pemberian hak pakai tersebut didaftarkan oleh pemohon kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan kemudian diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Pasal 5 Permen Agraria /Kepala BPN No. 3 Tahun 1999 menetapkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota berwenang memberikan keputusan pemberian hak pakai, sedangkan Pasal 10 memberikan wewenang kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi untuk menerbitkan keputusan pemberian hak pakai, yang diubah oleh Pasal 5, Pasal 9, dan Pasal 11 Peraturan Kepala BPN RI No. 1 Tahun 2011.<sup>27</sup> Prosedur penerbitan keputusan pemberian Hak Pakai diatur dalam Pasal 50 sampai dengan Pasal 56 Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999.

Ketentuan mengenai hak pakai telah diatur dalam Pasal 16 ayat 1 huruf d UUPA. Pengaturan tentang Hak Pakai secara khusus dalam UUPA diatur di Pasal 41 sampai dengan Pasal 43. Dalam Pasal 50 ayat 2 UUPA diterangkan bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Pakai diatur dengan peraturan perundangan. Peraturan perundangan dimaksud adalah Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 40 Tahun 1996, yang secara khusus diatur dalam Pasal 39 sampai dengan Pasal 58. Demikianlah macam-macam hak atas tanah yang bersifat primer. Sedangkan hak atas tanah yang bersifat sekunder adalah hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Adapun macam-macam hak atas tanah yang bersifat sekunder adalah:<sup>28</sup>

---

<sup>26</sup> A.P. Parlindungan, *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA* (Mandar Maju 1989).[34].

<sup>27</sup> Urip Santoso.*Op.Cit.*[121].

<sup>28</sup> *ibid.*[91].

**Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Pengelolaan**

Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Pengelolaan merupakan salah satu dari tiga asal tanah HGB yang disebutkan dalam Pasal 21 PP. 40 Tahun 1996. HGB ini terjadi dengan keputusan pemberian hak atas usul pemegang Hak Pengelolaan yang diterbitkan oleh BPN (Pasal 4 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999 sebagaimana diubah oleh Pasal 4 Peraturan Kepala BPN RI No. 1 Tahun 2011). Dalam Pasal 22 dan Pasal 23 PP. Nomor 40 Tahun 1996 disebutkan bahwa HGB atas tanah Hak Pengelolaan terjadi sejak keputusan pemberian HGB tersebut didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah, dan kemudian diterbitkanlah sertifikat sebagai tanda bukti haknya.

**Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Milik**

Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Milik merupakan salah satu dari tiga asal tanah HGB yang disebutkan dalam Pasal 21 PP. 40 Tahun 1996. HGB ini terjadi dengan pemberian oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Menurut Pasal 24 PP. 40 Tahun 1996, akta PPAT ini wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam *buku tanah*. Bentuk akta ini dimuat dalam lampiran Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997. Menurut Pasal 36 ayat 3 PP. 40 Tahun 1996, dalam hal Hak Guna Bangunan atas tanah hak milik hapus, maka tanah tersebut kembali ke penguasaan pemilik tanah. Berdasarkan ketentuan Pasal 38 PP. 40 Tahun 1996, bekas pemegang HGB wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang Hak Milik dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik.

**Hak Pakai atas Tanah Hak Pengelolaan**

Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan merupakan salah satu dari tiga asal tanah hak pakai yang disebutkan dalam Pasal 41 ayat 1 UUPA jo. Pasal 41 PP. 40 Tahun 1996. Hak Pakai ini terjadi sejak keputusan pemberian Hak Pakai tersebut didaftarkan oleh pemohon kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan kemudian diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Hak pakai atas tanah hak pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota berdasarkan usul pemegang

hak pengelolaan. Dalam hal hapusnya hak pakai atas tanah hak pengelolaan, bekas pemegang hak pakai wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang hak pengelolaan dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian penggunaan tanah hak pengelolaan (Pasal 58 PP. 40 Tahun 1996).

### **Hak Pakai atas Tanah Hak Milik**

Hak pakai atas Tanah Hak Milik merupakan salah satu dari tiga asal tanah hak pakai yang disebutkan dalam Pasal 41 ayat 1 UUPA jo. Pasal 41 PP. 40 Tahun 1996. Hak Pakai ini terjadi dengan pemberian tanah oleh pemilik tanah dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta PPAT ini wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah. Bentuk akta ini dimuat dalam lampiran Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

### **Hak Sewa untuk Bangunan**

Hak Sewa untuk Bangunan (HSUB) menurut Urip Santoso adalah sebuah hak yang dimiliki seseorang atau badan hukum untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah hak milik orang lain dengan membayar sejumlah uang sewa tertentu dan dalam jangka waktu tertentu yang disepakati oleh pemilik tanah dengan pemegang hak sewa untuk Bangunan.<sup>29</sup> Dalam HSUB, pemilik tanah menyerahkan tanahnya dalam keadaan kosong kepada penyewa dengan maksud agar penyewa dapat mendirikan bangunan di atas tanah tersebut. Bangunan itu menurut hukum menjadi milik penyewa, kecuali apabila diperjanjikan lain.<sup>30</sup> Ketentuan mengenai HSUB telah disebutkan dalam Pasal 16 ayat 1 huruf e UUPA, UUPA juga mengatur secara khusus tentang HSUB dalam Pasal 44 dan Pasal 45 UUPA.

Pihak yang dapat memiliki HSUB adalah Warga Negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, dan Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia (Pasal 45 UUPA). Sedangkan hak atas tanah yang dapat disewakan kepada pihak lain (Objek HSUB) adalah Hak Milik dan objek yang disewakan oleh pemilik tanah kepada pemegang HSUB adalah tanah, bukan bangunan.

---

<sup>29</sup> *ibid.*[130].

<sup>30</sup> Soedikno Mertokusumo, *Op.Cit.*[5-25].

### **Hak Gadai (Gadai Tanah)**

Hak Gadai merupakan salah satu dari hak-hak atas tanah yang bersifat sementara, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53 UUPA. Urip Santoso memberikan pengertian bahwa hak gadai ialah penyerahan sebidang tanah milik seseorang kepada orang lain untuk sementara waktu yang sekaligus diikuti dengan melakukan pembayaran sejumlah uang oleh pihak lain secara tunai sebagai uang gadai dengan ketentuan bahwa pemilik tanah baru memperoleh tanahnya kembali apabila melakukan penebusan dengan sejumlah uang.<sup>31</sup> Sementara Boedi Harsono mendefinisikan hak gadai sebagai hak dari pemegang gadai untuk menggunakan tanah kepunyaan orang lain (penjual gadai) yang memunyai utang padanya, selama utang tersebut belum di bayar lunas oleh penjual gadai, sehingga tanah tersebut akan tetap berada pada penguasaan pemegang gadai.<sup>32</sup> Demikian, dapat penulis simpulkan bahwa hak gadai ialah hak pembeli gadai untuk menguasai dan memanfaatkan tanah yang merupakan milik penjual gadai selama jangka waktu yang bersifat sementara sampai penjual gadai mampu menebus atau mengembalikan uang gadai kepada pembeli gadai.

### **Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil)**

Hak usaha bagi hasil adalah suatu perjanjian yang dilakukan oleh pemilik tanah dengan penggarap, dimana penggarap diberikan hak untuk melakukan pengusahaan tanah pertanian dengan pembagian hasil antara keduanya sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian sebelumnya oleh kedua belah pihak.<sup>33</sup> Ketentuan-ketentuan mengenai hak usaha bagi hasil diatur dalam UU Nomor 2 Tahun 1960 Tentang perjanjian bagi hasil.

### **Hak Menumpang**

Hak menumpang merupakan hak adat, dimana seseorang diberikan izin untuk mendirikan dan menempati rumah di atas tanah milik orang lain yang mana tanah tersebut bukan termasuk tanah hak guna bangunan dan hak sewa, pemegang hak menumpang tidak membayar sesuatu kepada pemilik tanah, akan tetapi menurut pandangan umum pemegang hak menumpang memiliki kewajiban untuk membantu

---

<sup>31</sup> Urip Santoso. *Op. Cit.* [135].

<sup>32</sup> Boedi Harsono. *Op. Cit.* [288].

<sup>33</sup> Sahnan. *Op. Cit.* [99].

pemilik tanah dalam melakukan pekerjaan ringan sehari-hari.<sup>34</sup> Hak menumpang merupakan salah satu dari hak-hak atas tanah yang bersifat sementara, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53 UUPA. Dalam hak menumpang terdapat adanya suatu kewenangan dari seseorang untuk menggunakan tanah milik orang lain untuk mendirikan rumah dan mendiaminya.

Urip Santoso mengemukakan sifat dan ciri dari hak menumpang, yakni sebagai berikut: tidak mempunyai jangka waktu yang jelas, bisa saja sewaktu-waktu dapat dihentikan; hubungan hukumnya lemah yaitu sewaktu-waktu dapat diputuskan oleh pemilik tanah jika ia memerlukan tanah tersebut; pemegang hak menumpang tidak wajib membayar sesuatu berupa uang sewa kepada pemilik tanah; hanya terjadi pada tanah pekarangan (tanah untuk bangunan); tidak wajib didaftarkan ke kantor Pertanahan; bersifat turun temurun, artinya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya; dan tidak bisa dialihkan kepada pihak lain yang bukan ahli warisnya.<sup>35</sup>

### **Hak Sewa Tanah Pertanian**

Hak sewa tanah pertanian merupakan suatu perbuatan hukum dimana si penyewa diberikan kewenangan untuk melakukan penguasaan atas tanah milik orang lain dengan membayar uang sewa kepada pemilik tanah dalam jangka waktu yang telah ditentukan sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.<sup>36</sup> Hak sewa tanah pertanian dapat terjadi dalam bentuk perjanjian yang tidak tertulis maupun tertulis yang memuat unsur-unsur para pihak, objek, uang sewa, jangka waktu, hak dan kewajiban bagi pemilik tanah dan penyewa.<sup>37</sup> Hak sewa tanah pertanian terjadi karena pemilik tanah pertanian menyerahkan tanahnya dalam bentuk sewa dalam jangka waktu tertentu kepada pihak lain guna mendapatkan uang sewa untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Terdapat unsur tolong menolong dalam hal ini disaat penyewa menyerahkan sejumlah uang sewa kepada pemilik tanah pertanian yang membutuhkan uang tersebut guna memenuhi kebutuhan hidupnya. Namun disisi lain terdapat pula unsur pemerasan dalam hal uang sewa yang diterima oleh pemilik sudah

---

<sup>34</sup> *ibid.*[101].

<sup>35</sup> Urip Santoso. *Op.Cit.*[149].

<sup>36</sup> Sahnun. *Op.Cit.*[103].

<sup>37</sup> Urip Santoso. *Op.Cit.*[150].

habis dalam waktu singkat sedangkan tanah pertanian yang merupakan satu-satunya sumber nafkahnya telah ia sewakan, sehingga ia kehilangan hak untuk mengusahakan tanah pertaniannya sampai jangka waktu sewa tanah pertanian tersebut berakhir. Untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, pemilik tanah pertanian meminta izin kepada penyewa agar diperbolehkan untuk menggarap tanah yang ia sewakan dalam bentuk perjanjian bagi hasil. Dalam hal ini pemilik tanah pertanian menjadi turun derajatnya dari pemilik menjadi penggarap, besarnya bagian bagi hasil antara penyewa dengan pemilik tanah pun merugikan pemilik tanah karena penyewa mendapatkan bagian yang lebih besar daripada pemilik tanah.<sup>38</sup>

### **Asas Perlekatan dalam Burgerlijk Wetbook terhadap Penguasaan Tanah dan Bangunan**

Penguasaan tanah dan bangunan dalam *Burgerlijk Wetbook* (BW) menganut asas perlekatan atau yang disebut juga sebagai *asas natrekking/asas accessie*. Asas ini menyelesaikan masalah status dari benda pelengkap (*accessoir*) yang melekat pada benda-benda pokok (*principal*). Sebagai contoh bangunan dengan genteng, kosen, pintu atau jendela. Dalam asas ini, bangunan dan tanaman yang ada diatas tanah merupakan satu kesatuan, lebih jelasnya bangunan dan tanaman tersebut merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Penguasaan atas tanah dengan sendirinya juga akan meliputi pula penguasaan atas bangunan dan tanaman yang ada diatasnya dan perbuatan hukum mengenai tanah dengan sendirinya juga akan meliputi bangunan dan tanaman yang ada diatasnya.<sup>39</sup> Dianutnya asas perlekatan dalam BW dibuktikan dengan adanya ketentuan-ketentuan dalam Pasal 500, Pasal 571, dan Pasal 601 BW. Pasal 500 BW menegaskan bahwa “segala sesuatu yang termasuk dalam suatu barang karena hukum pelekatan, begitu pula segala hasilnya, baik hasil alam, maupun hasil usaha kerajinan, selama melekat pada dahan atau akarnya, atau terpaut pada tanah, adalah bagian dari barang itu”.

Pasal 571 BW mengatakan dengan lebih jelas lagi akan hak atas tanah yang

---

<sup>38</sup> *ibid.*[151].

<sup>39</sup> *ibid.*[12].

meliputi pula hak atas segala sesuatu yang ada di atasnya serta bebas untuk melakukan apa saja di atas maupun di bawah tanah tersebut dengan ketentuan sebagai berikut, ”hak milik atas sebidang tanah meliputi hak milik atas segala sesuatu yang ada di atasnya dan di dalam tanah itu. Di atas sebidang tanah, pemilik boleh mengusahakan segala tanaman dan mendirikan bangunan yang dikehendakinya. Di bawah tanah itu ia boleh membangun dan menggali sesuka hatinya dan mengambil semua hasil yang diperoleh dari galian itu”.

Adanya Pasal 601 BW juga semakin menegaskan keberadaan asas perlekatan dalam BW terhadap penguasaan tanah, yang berbunyi “segala sesuatu yang dibangun di atas pekarangan adalah milik si pemilik tanah, asalkan bangunan itu melekat pada tanah”. Ketentuan pasal-pasal tersebut dalam BW menegaskan bahwa hak milik atas sebidang tanah mengandung pula kepemilikan atas segala sesuatu yang ada di atas tanah maupun di dalam tanah tersebut. Kata lain, kepemilikan atas tanah meliputi pula kepemilikan atas bangunan yang ada di atasnya, karena bangunan merupakan bagian dari tanah tersebut dan bangunan yang didirikan di atas tanah kepunyaan pihak lain akan menjadi milik pemilik tanah.

### **Asas Pemisahan Horizontal terhadap Penguasaan Tanah dan Bangunan**

Asas pemisahan horizontal ini 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. 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>40</sup>

Asas pemisahan horizontal sebagai asas yang dianut dalam Hukum Pertanahan

---

<sup>40</sup> *ibid.*



Nasional dapat ditemukan dalam ketentuan 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”. Penerapan asas pemisahan horizontal terdapat dalam Hak Sewa untuk Bangunan dimana seseorang atau badan hukum menyewa tanah yang merupakan milik orang lain dalam keadaan tanah tersebut kosong atau tidak ada bangunannya dengan membayar sejumlah uang sebagai uang sewa yang besarnya ditetapkan atas dasar kesepakatan bersama dan untuk jangka waktu tertentu, dimana dalam jangka waktu tersebut si penyewa diberikan hak untuk mendirikan bangunan.

Dalam contoh diatas, terdapat pemisahan secara horizontal antara kepemilikan tanah dengan kepemilikan bangunan yang ada diatasnya, dimana tanahnya merupakan milik pemilik tanah dan bangunannya merupakan milik si penyewa tanah selaku orang yang mendirikan bangunan tersebut. Majelis hakim dalam putusnya nomor 337/Pdt/2014/PT.Smg<sup>41</sup>, hakim memutuskan untuk tidak menerima gugatan perlawanan Para Pembanding dengan pertimbangan bahwa para pembanding bukanlah pelawan yang benar di mata hukum karena sekalipun ada asas pemisahan horizontal yang

---

<sup>41</sup> Sengketa antara Ahmad Zubaidi, Bariyah, dan Siti Qomariyah (selanjutnya disebut Para Pembanding/dahulu Para Pelawan) melawan Asnawi, Asroriyah, dan 7 terlawan lain (selanjutnya disebut Para Terbanding/dahulu Para Terlawan). Para Pelawan mengajukan perlawanan atas permohonan eksekusi putusan perkara perdata No. 496/PK/Pdt/2007 jo No. 1771 K/Pdt/2003 jo No. 345/Pdt/2002/PT.Smg jo No. 48/Pdt.G/2001/PN.Kab.Mlg dimana dalam putusan-putusan tersebut Para Pelawan kalah dalam sengketa atas tanah waris berupa tanah pekarangan (selanjutnya disebut objek sengketa). Para Terlawan telah dinyatakan sebagai pihak yang berhak atas objek sengketa dan mengajukan permohonan eksekusi terhadap putusan-putusan tersebut sehingga kemudian Para Pelawan mendapatkan surat dengan perihal pengosongan dan penyerahan tanah objek eksekusi sebagai tindak lanjut dari permohonan eksekusi perkara perdata tersebut. Para pelawan mengajukan perlawanan karena diatas tanah objek eksekusi terdapat bangunan yang berdiri di atasnya dan tidak secara bersama-sama dapat dieksekusi karena bangunan tersebut telah berdiri selama sekitar 35 tahun dan ketika pembangunan tersebut dilakukan bahkan sampai gugatan perkara a quo diaajukan pada tingkat pertama pun tidak ada Ahli Waris lain termasuk Para Terlawan yang mempermasalahkan terkait pembangunan tersebut dan putusan-putusan tersebut diatas hanya mencantumkan permohonan pelaksanaan eksekusi oleh Para Terlawan terhadap tanah objek sengketa, sehingga segala bentuk bangunan dan tanaman yang berada di atas tanah objek eksekusi tersebut, status kepemilikannya tidak menjadi satu kesatuan dengan obyek sengketa yang dimaksudkan sesuai dengan amar Putusan perkara perdata No. 496/PK/Pdt/2007 jo No. 1771 K/Pdt/2003 jo No. 345/Pdt/2002/PT.Smg jo No. 48/Pdt.G/2001/PN.Kab.Mlg, dan apabila bangunan beserta sleuruh benda yang tumbuh dan berdiri diatas tanah pekarangan yang merupakan obyek eksekusi turut dieksekusi, maka hal ini bertentangan dengan hukum tanah yang menggunakan Asas Pemisahan Horizontal yang menyebutkan bahwa bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian dari tanah.

memisahkan antara tanah dengan bangunan di atasnya, telah dinyatakan dalam putusan sebelumnya bahwa para pembanding dahulu para pelawan adalah orang-orang yang tidak berhak untuk menempati tanah obyek eksekusi dan karena itulah majelis menilai bahwa para pelawan adalah pihak yang harus mengosongkan dan menyerahkan tanah obyek eksekusi kepada pemohon eksekusi. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa dalam putusan ini, ketika seseorang mendirikan bangunan di atas sebidang tanah dan telah menempati bangunan tersebut selama bertahun-tahun lamanya ketika tanah tersebut disengketakan di kemudian hari dan ia kalah dalam sengketa tanah tersebut, maka ia menjadi pihak yang harus melaksanakan putusan dengan menyerahkan tanah sengketa. Meskipun terdapat asas pemisahan horizontal yang memisahkan tanah sengketa dengan bangunan yang telah ia bangun yang mana seharusnya bangunan tersebut menjadi haknya, ia tetap menjadi pihak yang tidak dapat dibenarkan karena telah mendirikan bangunan di atas tanah yang mana ia tidak berhak atas tanah tersebut, sehingga ia harus mengosongkan dan menyerahkan tanah itu kepada pihak yang berhak.

Asas pemisahan horizontal juga ditemukan dalam pertimbangan hakim di putusan nomor 38/Pdt.G/2013/PN.Kdr,<sup>42</sup> dalam putusan tersebut hakim menyatakan bahwa asas pemisahan horizontal yang dianut hukum Indonesia menyatakan bahwa bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian dari tanah, yang mengakibatkan hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi kepemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Hakim menimbang bahwa berdasarkan asas tersebut, dimungkinkan dalam satu bidang tanah yang sama terdapat beberapa hak kepemilikan atas

---

<sup>42</sup> Sengketa antara Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok (selanjutnya disebut Penggugat) melawan Indra Gunawan (selanjutnya disebut Tergugat). Duduk perkaranya adalah Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat menempati bangunan miliknya secara tidak sah dengan alasan bahwa dahulu terdapat perjanjian sewa menyewa rumah antara Penggugat dengan Tergugat, namun karena Tergugat tidak pernah membayar uang sewa kepada Penggugat maka perjanjian sewa-menyewa tersebut berakhir. Kendati perjanjian sewa menyewa tersebut telah berakhir, Tergugat tetap menempati bangunan rumah bangunan rumah obyek sengketa. Dalam eksepsinya Tergugat mendalilkan beberapa hal yang pada pokoknya ialah; bahwa tidak pernah terjadi perjanjian sewa-menyewa rumah antara Penggugat dan Tergugat dan bahwa bangunan rumah obyek sengketa beserta tanah adalah milik Tergugat yang telah didiami secara turun-temurun dari orangtua Tergugat. Penggugat dan Tergugat kemudian mengajukan bukti-bukti di persidangan, dimana salah satu bukti yang diajukan oleh Penggugat adalah bukti P-1 yang merupakan fotocopy Sertipikat HGB dan salah satu bukti yang diajukan oleh Tergugat adalah bukti T-2 yang merupakan fotocopy Sertipikat Hak Milik.

tanah secara bersamaan. Misalnya ada tanah hak milik individu, di atasnya dibuat perjanjian dengan pihak konstruktor agar dapat dibangun gedung perkantoran yang dilekatkan HGB selama 30 tahun dan bisa diperpanjang 20 tahun, dalam sebidang tanah tersebut terdapat dua hak yang melekat yaitu hak primer (hak milik individu ataupun hak menguasai negara) dan hak sekunder (hak pakai, hak pengelolaan, hak guna bangunan, hak guna usaha, dll).

Berdasarkan pemahaman akan pengertian suatu HGB dan juga asas pemisahan horizontal tersebut, yang harus menjadi pertimbangan hakim adalah apakah bangunan yang ada di atas tanah bekas HGB. No. 872 atas nama perkumpulan penggugat yang mana pada akhirnya majelis menemukan fakta yang menunjukkan bahwa bukti P-1 berupa Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 872 / Kel. Pakelan, Surat Ukur No. 31 Tahun 1989 terdapat suatu fakta yang lain yakni bahwa dari buku tanah yang ada dalam sertifikat tersebut tercatat asal persil tersebut adalah pemberian hak. Bahwa dari keterangan yang ada dalam buku tanah, tercatat juga tanah tersebut berasal dari tanah negara bekas Hak Guna Bangunan No. 123 Desa Pakelan dan dari keterangan pada buku tanah tersebut didapatkan pula suatu fakta bahwa sebelum penggugat mendapatkan HGB No 872 tahun 1989 tersebut, telah ada yang menguasai tanah tersebut dengan HGB No. 123 dan dari surat ukur yang ada dalam sertifikat tersebut juga tergambar bahwa keadaan tanah pada saat penggugat memperoleh HGB No 872 tahun 1989 di atas tanah tersebut sudah ada beberapa rumah batu sehingga majelis menimbang bahwa dengan hanya mendasarkan pada bukti P-1, bukti tersebut belumlah cukup untuk dapat membuktikan bahwa penggugat adalah pemilik bangunan obyek sengketa, malahan sebaliknya pada keterangan dalam surat ukurnya didapat suatu fakta bahwa sebelum penggugat memperoleh Hak Guna Bangunan di atas tanah yang berdirinya obyek sengketa pada tahun 1989, telah tergambar bahwa keadaan tanah pada saat penggugat memperoleh HGB tersebut adalah sudah ada beberapa rumah batu, karenanya yang masih menjadi pertanyaan yang harus dibuktikan adalah siapakah yang pemilik sesungguhnya yang membangun bangunan rumah obyek sengketa apakah penggugat sebagai pemegang HGB No 872 tahun 1989 atautkah pemegang HGB sebelumnya yakni pemegang

HBG No. 123, oleh karena itulah majelis menilai bukti P-1 tersebut belumlah cukup untuk dapat membuktikan bahwa penggugat adalah pemilik bangunan yang membangun obyek sengketa tersebut.

Sehingga Bukti P -1 tersebut haruslah didukung oleh alat bukti yang lain, dan kemudian setelah majelis memeriksa bukti-bukti lain yang diajukan oleh penggugat, majelis masih tidak dapat membenarkan dalil penggugat yang menyatakan bahwa ia adalah pemilik bangunan rumah objek sengketa. Oleh karena penggugat tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya bahwa ia adalah pemilik bangunan rumah obyek sengketa, maka selanjutnya yang menjadi pertimbangan hakim adalah dalil jawaban tergugat yang menyatakan bahwa dialah sesungguhnya pemilik bangunan rumah yang menjadi obyek sengketa. Tergugat mengajukan bukti T-2 berupa fotocopy sertifikat Hak Milik No. 456 yang kemudian oleh majelis dipertimbangkan sebagai berikut; bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan oleh majelis dalam pertimbangan mengenai bukti P-1 berupa fotocopy sertifikat HGB No. 872, dimana dijelaskan bahwa dalam hukum tanah Indonesia dianut asas pemisahan horizontal yang menyatakan bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian dari tanah, maka bangunan obyek sengketa yang saat ini berdiri diatas tanah hak milik atas nama tergugat tidaklah serta merta menjadi milik dari tergugat selaku pemilik tanah yang diatasnya berdiri bangunan tersebut, dan oleh karena itulah majelis berpandangan bukti T-2 ini pun belumlah cukup untuk dapat membuktikan bahwa tergugat adalah pemilik bangunan obyek sengketa.

Demikian baik penggugat maupun tergugat keduanya tidak dapat membuktikan kepemilikan bangunan obyek sengketa, namun kemudian tergugat terbukti sebagai *Bezitter* atas bangunan rumah obyek sengketa yang layak mendapatkan perlindungan hukum karena menguasai bangunan rumah obyek sengketa dengan itikad baik dan penuh tanggung jawab sehingga majelis pada akhirnya memutuskan penggugat sebagai pihak yang kalah. Demikian dapat penulis simpulkan dari putusan ini bahwa asas pemisahan horizontal digunakan sebagai acuan untuk memutus suatu kasus, yang mana dalam putusan ini tergugat yang terbukti memiliki hak milik atas tanah masih belum dapat dibuktikan sebagai pemilik sah atas bangunan rumah diatas

tanah miliknya sendiri, hal ini menunjukkan bahwa memang terjadi pemisahan antara tanah dengan bangunan. Selain itu penulis simpulkan juga bahwa dalam putusan ini, sekalipun seseorang memegang sertifikat HGB namun setelah ditelisik lagi ternyata ditemukan fakta bahwa bukan ia yang membangun bangunan tersebut melainkan pemegang HGB sebelumnya, maka tidak dapat dibuktikan bahwa ia adalah pemilik sah dari bangunan itu. Karena pihak yang membangun adalah pemilik dari bangunan tersebut.<sup>43</sup>

### **Kesimpulan**

Penerapan asas pemisahan horizontal dalam putusan hakim memberikan poin-poin penting, yakni bahwa asas pemisahan horizontal yang dianut hukum Indonesia menyatakan bahwa bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian dari tanah, yang mengakibatkan hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi kepemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya; bahwa walaupun seseorang mendirikan bangunan di atas sebidang tanah dan telah menempati bangunan tersebut selama bertahun-tahun lamanya, ketika tanah tersebut disengketakan dikemudian hari dan ia kalah dalam sengketa tanah tersebut maka ia harus menyerahkan tanah sengketa karena ia menjadi pihak yang tidak dapat dibenarkan atas dasar telah mendirikan bangunan di atas tanah yang bukan haknya; bahwa pihak yang terbukti memiliki hak milik atas tanah masih belum tentu dapat dibuktikan sebagai pemilik sah atas bangunan rumah di atas tanah miliknya sendiri; bahwa sekalipun seseorang memegang sertifikat HGB namun kemudian ditemukan fakta bahwa bukan ia yang membangun-bangunan tersebut melainkan pemegang HGB sebelumnya, maka tidak dapat dibuktikan bahwa ia adalah pemilik sah dari bangunan itu karena pemilik dari bangunan tersebut adalah pihak yang membangun bangunan tersebut. 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.

---

<sup>43</sup> Boedi Harsono. *Op. Cit* [20].

**Daftar Bacaan****Buku**

- A.P. Parlindungan, *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA* (Mandar Maju 1989).
- Marihot Pahala Siahaan, *Hukum Bangunan Gedung Di Indonesia* (Rajawali Press 1998).
- Muchsin, *Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah* (Refika Adhitama 2007).
- Noer Fauzi, *Tanah Dan Pembangunan* (Pustaka Sinar Harapan 1997).
- Oloan Sitorus, *Hak Atas Tanah Dan Kondominium* (Dasamedia Utama 1994).
- R. Rustandi Ardiwilaga, *Hukum Agraria Indonesia* (Masa Baru 1962).
- Sahnan, *Hukum Agraria Indonesia* (Setara Press 2016).
- Sartono Kartodirdjo, *Sejarah Perkebunan Di Indonesia: Kajian Sosial Ekonomi* (Aditya Media 1994).
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum* (Alumni 1986).
- Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif* (Kencana 2012).

**Jurnal**

- Sukardi, 'Politik Hukum Terhadap Penggunaan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Bagi Orang Asing Di Indonesia' (1997) XII Yuridika.

**Laman**

- Boen, Hendra Setiawan, 'Beberapa Pemikiran tentang Asas Pemisahan Horizontal dalam Pertanahan: Apabila tiga orang yang memiliki keahlian di bidang yang berbeda ditanya mengenai apakah fungsi hukum menurut mereka, dapat dipastikan kita akan memperoleh jawaban yang berbeda-beda.' <<http://www.hukumonline.com/berita/baca/hol16703/beberapa-pemikiran-tentang-asas-pemisahan-horizontal-dalam-pertanahan>,> accessed 15 October 2016.
- Hendra Setiawan Boen, 'Beberapa Pemikiran Tentang Asas Pemisahan Horizontal Dalam Pertanahan' ([www.Hukum Online.com](http://www.hukumonline.com), 2016) <<http://www.hukumonline.com/berita/baca/hol16703/beberapa-pemikiran-tentang-asas-pemisahan-horizontal-dalam-pertanahan>,> accessed 15 October 2016.

**Perundang-undangan**

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1960 Tentang Perjanjian Bagi Hasil.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 56 Prp Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 174720, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2117).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252).

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 1977 Tentang Perwakafan Tanah Milik.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1977 Tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Mengenai Perwakafan Tanah Milik.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1999 Tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9

Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu.

**HOW TO CITE:** Devina Maya Ganindra dan Faizal Kurniawan, 'Kriteria Asas Pemisahan Horizontal Terhadap Penguasaan Tanah Dan Bangunan' (2017) 32 Yuridika.