
**KAJIAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI BERITIKAD BAIK BERDASARKAN
KONSEP PEMISAHAN HORIZONTAL BIDANG AGRARIA**

Oleh
Achmad Fitriani
Pascasarjana Universitas Jayabaya
Email: fitriani.achmad@gmail.com

Article History:

Received: 05-07-2022

Revised: 15-07-2022

Accepted: 24-08-2022

Keywords:

Perlindungan hukum,
Pembeli Beritikad Baik, Asas
Pemisah Horizontal

Abstract: *Asas pemisah horisontal (horizontale scheidung) merupakan asas dalam hukum pertanahan yang diatur dalam hukum adat, tersirat dalam Pasal 5 dan Pasal 44 ayat (1) UUPA. Berdasarkan asas pemisah horisontal di dalam UUPA tersebut (berupa sewa tanah, HGB, HGU dan Hak Pakai), maka tanah terlepas dari segala benda yang melekat padanya, seperti bangunan dan pepohonan. Dalam kata lain, UUPA tidak terdapat ketentuan yang mengatur status bangunan atau rumah ataupun tanaman. Namun kenyataan yang sering terjadi di masyarakat pedesaan, masih ditemukan adanya praktek jual beli tanah yang mengindahkan / mengabaikan asas pemisah horisontal, contohnya salah satu pihak menginginkan keseluruhan objek yang berada di atas tanah untuk disewa atau dijual atau bahkan dibeli. Hal ini tentunya bertentangan dengan bunyi Pasal 5 dan Pasal 44 ayat (1) UUPA, yang pada akhirnya timbul konflik setelah mengetahui dan memahami bunyi dari kedua pasal tersebut. Kondisi ini mencerminkan adanya kekosongan hukum mengenai praktek jual beli atau sewa objek berupa tanah, bangunan dan tanaman, yang berada di atas tanah. Karenanya dari permasalahan yang ditemui di lingkungan masyarakat (das sein) penelitian ini, maka penulis akan mengkajinya ke dalam Jurnal Hukum Bisnis berskala Internasional. Permasalahan-permasalahan dimaksud yaitu pertama, Bagaimana eksistensi terkait asas pemisah horisontal pada sistem hukum di Indonesia? Kedua, Bagaimana pemerintah memberikan konsep perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik terhadap objek tanah dalam jaminan?. Metode penelitian yang digunakan dalam jurnal hukum bisnis ini adalah metode penelitian sosiologi hukum, dengan pendekatan empiris yang didukung dengan wawancara ke berbagai narasumber terkait. Dari hasil penelitian diketahui bahwa keberadaan asas pemisah horisontal pada sistem hukum di Indonesia belum sepenuhnya diketahui dan dipahami oleh masyarakat Indonesia terutama masyarakat*

pedesaan, hanya sebagian masyarakat yang memahaminya terutama kalangan akademisi dan praktisi hukum. Karenanya, untuk memberikan perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik, pemerintah hendaknya mengeluarkan Peraturan Pemerintah mengenai perlindungan hukum baik itu perlindungan hukum secara preventif maupun represif yang ditinjau dari aspek struktur, substansi dan kultur hukum dari masyarakat Indonesia.

PENDAHULUAN

Asas pemisah horisontal (*horizontale scheidung*) adalah kebalikan dari asas pelekatan yang mengatakan bangunan dan tanaman merupakan satu kesatuan dengan tanah. Sebaliknya, asas pemisah horisontal menyatakan bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian dari tanah. Konsekuensinya hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Berdasarkan asas pemisah horisontal, dimungkinkan dalam satu bidang tanah yang sama terdapat beberapa hak kepemilikan atas tanah secara bersamaan. Misalnya ada tanah hak milik individu, di atasnya dibuat perjanjian dengan pihak konstruktor agar dapat dibangun gedung perkantoran yang dilekatkan Hak Guna Bangunan (HGB) selama 30 tahun dan bisa diperpanjang 20 tahun. Jadi dalam sebidang tanah, ada dua hak yang melekat. Hak primer yaitu hak milik (individu ataupun hak menguasai negara), dan Hak sekunder (Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan lain-lain).

Asas pemisah horisontal diatur dalam Pasal 44 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yaitu "Seseorang 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". Implementasi dari asas pemisah horisontal adalah hak sewa untuk bangunan yaitu seseorang atau badan hukum menyewa tanah hak milik orang lain yang kosong atau tidak ada bangunannya dengan membayar sejumlah uang sebagai uang sewa yang besarnya ditetapkan atas dasar kesepakatan, untuk jangka waktu tertentu, dan penyewa diberi hak mendirikan bangunan yang digunakan untuk jangka waktu tertentu yang disepakati oleh kedua belah pihak.¹

Secara teoritis, sengketa jual beli tanah antara pemilik asal, melawan pembeli beritikad baik, dapat diasumsikan sebagai perselisihan antara doktrin '*nemo plus iuris transferre (ad alium) potest quam ipse habet*' (seseorang tidak dapat mengalihkan sesuatu melebihi dari apa yang dimilikinya) yang membela gugatan pemilik asal berhadapan dengan asas '*bona fides*' (itikad baik) yang melindungi pembeli beritikad baik. Posisi hukumnya memang sepertinya dilematis, karena menempatkan dua belah pihak yang pada dasarnya tidak bersalah untuk saling berhadapan di pengadilan dan meminta untuk dimenangkan, akibat ulah pihak lain (penjual) yang mungkin beritikad buruk. Jika dalil pembeli dikabulkan, maka dia akan dianggap sebagai pemilik (baru), meskipun penjualan

¹ <http://artikelddk.com/asas-pemisahan-horizontal-hukum-agrariauupa/>

dilakukan oleh pihak yang (semestinya) tidak berwenang, sementara jika dalil tersebut tidak dapat dibenarkan, maka peralihan hak akan dianggap tidak sah dan pemilik asal akan tetap menjadi pemilik sahnya.²

Salah satu kasus asas pemisah horisontal yaitu apabila setelah Hak sekunder dari penyewa tanah berakhir, pemegang hak milik tanah (Hak Primer) ingin menguasai tanah tersebut sendiri. Sementara ada sebuah gedung yang berdiri tegak di atas tanahnya. Dalam proses pembangunan gedung, permukaan tanah tadi sebelumnya pasti sudah digali untuk ditancapkan tiang pancang dan berbagai beton sebagai pondasi bangunan. Bukankah selama tidak mengganggu orang lain dan tidak melanggar hukum seharusnya pemegang hak milik dapat melakukan apa saja terhadap tanah kepunyaannya? Tapi tentu pilihan yang dapat diperbuat terhadap tanah tersebut akan sangat terbatas mengingat ada sebuah bangunan besar berdiri. Apabila bangunan tersebut dibongkar sebagaimana dikatakan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, tindakan semacam ini serta usaha untuk mereklamasi tanah akan memakan banyak biaya, sehingga tidak efisien.³

Pemberlakuan asas pemisahan horisontal di dalam hukum pertanahan Indonesia memberikan pemisahan antara kepemilikan tanah dengan apa yang melekat di bawahnya dan berada di bawahnya, hanya yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah saja yang dapat dimanfaatkan. Hal ini membatasi kewenangan pemilik hak atas tanah dalam memanfaatkan tanah yang dimilikinya, karena pemanfaatan apa yang terkandung di dalam tanah dan yang melekat di atasnya harus dapat dibuktikan bahwa memang dan hanya yang berkaitan dengan penggunaan tanah tersebut. Sebagai hasil dari pemberlakuan asas pemisahan horisontal ini, di Indonesia dikenal berbagai macam hak untuk pemanfaatan atas tanah yang terpisah dari kepemilikan atas tanah yang dimanfaatkan tersebut, yaitu :⁴

1. Dalam Pasal 28 sampai dengan Pasal 34 UUPA dikenal Hak Guna Usaha (HGU) yang memberikan hak untuk mempergunakan tanah negara dalam perusahaan tanah di bidang perikanan, pertanian, perkebunan dan peternakan. Hak ini diberikan lewat penetapan pemerintah yang berlaku paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang lagi selama 25 tahun.⁵ HGU membolehkan pemegang hak untuk membangun bangunan di atas tanah negara yang berkaitan dengan pemanfaatan usaha tersebut, hanya saja, bangunan dan benda lain yang ada di atasnya harus dibongkar dalam waktu satu tahun setelah masa berlakunya hak tersebut habis dan tanah tersebut telah kembali menjadi tanah negara. Jika hal itu tidak dilakukan, bangunan tersebut akan dibongkar oleh Pemerintah dengan biaya yang dibebankan kepada pemilik bangunan. Apabila bangunan tersebut masih diperlukan, kepada pemilik bangunan tersebut mendapatkan ganti rugi yang bentuk dan besarnya didasarkan pada kesepakatan para pihak.⁶
2. Dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 UUPA terdapat yang disebut dengan Hak Guna Bangunan (HGB) yang memberikan hak untuk mendirikan dan/atau memiliki bangunan

² Dr. Widodo Dwi Putro, dkk., *Penjelasan Hukum Pembeli Beritikad Baik, Perlindungan Hukum bagi Pembeli yang Beritikad Baik Dalam Sengketa Berobyek Tanah*, Jakarta, 2016, hlm.11.

³<https://www.hukumonline.com/berita/baca/hol16703/beberapa-pemikiran-tentang-asas-pemisahan-horisontal-dalam-pertanahan/>

⁴ Ires Amanda Putri, *Asas Pemisahan Horizontal Dalam Pemanfaatan Ruang Bawah Tanah Berdasarkan Hukum Pertanahan Indonesia*, 2013, Artikel bebas, hlm.522.

⁵ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Pasal 29.

⁶ Peraturan Pemerintah tentang Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. PP Nomor 40 Tahun 1996, Pasal 37.

diatas tanah yang bukan miliknya dalam jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.⁷

3. Terdapat Hak Pakai yang memberikan hak untuk memungut hasil dari tanah negara ataupun hak milik individu.
4. Hak Pengelolaan yang memberikan hak untuk merencanakan dan menggunakan tanah untuk kepentingan menjalankan fungsi Negara, maka dari itu hak ini hanya dapat diberikan kepada Birokrat Pemerintahan.⁸

Dalam sengketa jual beli atau penyewaan lahan tanah sebagaimana dimaksud di atas, dengan satu contoh kasus yaitu setelah masa berakhir penyewaan sebidang lahan tanah, pemilik tanah berkeinginan tanah yang dimilikinya tersebut akan digunakan sendiri, sementara di atas tanah tersebut berdiri sebuah bangunan atau gedung yang berdiri kokoh dan tidak mungkin untuk dirubuhkan atau disamaratakan dengan tanah. Dengan demikian, dikaji dari contoh kasus ini pemilik bangunan / gedung tersebut (pembeli beritikad baik) tentunya merasa dirugikan dengan adanya keinginan dari pemilik tanah untuk menguasai tanah miliknya. Dari sisi inilah penulis akan mengangkat dan membahasnya kedalam sebuah Jurnal Hukum Bisnis tingkat internasional, mengingat perkara perdata tanah ini menarik dan perlu adanya perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik. Karenanya, di dalam hak sewa untuk bangunan ada pemisahan secara horisontal antara pemilikan tanah dengan pemilikan bangunan yang ada di atasnya, yaitu tanah milik pemilik tanah (Hak Primer), sedangkan bangunannya milik penyewa tanah (Hak Sekunder), sebagaimana diatur di dalam Pasal 44 ayat (1) UUPA.

Identifikasi, Batasan Masalah dan Tujuan Penelitian

Ada beberapa masalah yang dapat diidentifikasi di dalam tulisan ini, diantaranya adalah permasalahan mengenai penerapan asas pemisahan horisontal (*horizontale scheidung*) yakni praktek jual beli pepohonan/tanaman tidak beserta dengan tanahnya atau membeli tanahnya tidak beserta dengan pepohonan yang berada di atas tanah. Dimana jual beli ini dilakukan hanya dengan selebar kwitansi, meskipun hal ini tidak dilarang namun nantinya tidak menutup kemungkinan dalam proses pembuat sertifikat hak milik akan mengalami kesulitan.

Berkenaan dengan penerapan asas pemisah horisontal melalui praktek jual beli tanah tidak beserta dengan pepohonan di atasnya tidak diatur dalam UUPA. Namun, penerapan asas pemisah horisontal yang diatur dalam UUPA Agrarian hanyalah sewa tanah, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai. Ini artinya bahwa, sebenarnya ada kekosongan hukum mengenai praktek jual beli pepohonan tidak beserta dengan tanahnya atau menjual tanahnya tidak beserta dengan pepohonan. Praktek jual beli seperti ini sudah menjadi suatu kebiasaan masyarakat Indonesia, yang tidak diketahui kapan awal mulanya praktek jual beli tersebut.

Berpedoman pada identifikasi masalah tersebut, mendorong penulis untuk membatasi permasalahan hanya pada 2 (dua) permasalahan, yaitu kesatu, bagaimana eksistensi terkait asas pemisah horisontal pada sistem hukum di Indonesia ?. Kedua, bagaimana pemerintah memberikan konsep perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik atas objek tanah dalam jaminan ?.

⁷ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Pasal 40.

⁸ Pasal 42-43.

Tujuan dari penelitian ini adalah kesatu, khususnya penulis dan umumnya para akademisi lainnya agar lebih mengetahui dan memahami permasalahan-permasalahan yang terkait asas pemisah horisontal sebagaimana diatur dalam Pasal 44 ayat (1) UUPA, sehingga pemahamannya tersebut dapat dipraktikkan di lingkungan masyarakat. Kedua, terkait dengan kerugian yang akan timbul bagi pembeli beritikad baik, maka pemerintah dan instansi terkait perlu merumuskan bagaimana solusi terbaik untuk memberikan perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik tersebut.

LANDASAN TEORI

Pengertian-pengertian yang terkait jurnal hukum bisnis tingkat Internasional ini, meliputi :

1. Definisi Perlindungan Hukum

Ada beberapa pengertian perlindungan hukum menurut para ahli, sebagai berikut :⁹

- a. Satjipto Raharjo, mendefinisikan Perlindungan Hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.
- b. Philipus M. Hadjon, berpendapat bahwa Perlindungan Hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.
- c. CST Kansil, Perlindungan Hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.
- d. Philipus M. Hadjon, Perlindungan Hukum adalah sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya. Berkaitan dengan konsumen, berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak pelanggan dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut.
- e. Muktie, A. Fadjar, Perlindungan Hukum adalah penyempitan arti dari perlindungan, dalam hal ini hanya perlindungan oleh hukum saja. Perlindungan yang diberikan oleh hukum, terkait pula dengan adanya hak dan kewajiban, dalam hal ini yang dimiliki oleh manusia sebagai subyek hukum dalam interaksinya dengan sesama manusia serta lingkungannya. Sebagai subyek hukum manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan suatu tindakan hukum.

2. Definisi Pembeli Beritikad Baik

Pembeli yang beritikad baik adalah pembeli yang tidak mengetahui dan tidak dapat dianggap sepatutnya telah mengetahui adanya cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah yang dibelinya. Peraturan yang berlaku (UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) tidak memberikan penjelasan apa pengertian 'itikad baik' dan putusan-putusan juga tidak selalu menguraikannya dalam konteks ini. Penegasan tersebut disimpulkan dari ketentuan KUH Perdata, literatur,

⁹ <http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli/>.

dan putusan-putusan terkait. Dalam hal ini, standar yang seharusnya digunakan bukan hanya tahu atau tidaknya pembeli berdasarkan pengakuannya sendiri (subyektif), namun juga apakah pembeli telah melakukan upaya untuk mencari tahu (obyektif), baik secara formil (dengan melakukan transaksi di depan PPAT, atau Kepala Desa jika transaksinya adalah tanah adat), maupun secara materiil.¹⁰

Pembeli dapat dianggap beritikad baik, jika ia telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah. Jika pembeli mengetahui atau dapat dianggap sepatutnya telah mengetahui cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah (misalnya ketidakwenangan penjual), namun ia tetap meneruskan jual beli, pembeli tidak dapat dianggap beritikad baik. Literatur hukum Indonesia lebih menyoroti pengertian pembeli beritikad baik dari sisi hukum perikatan, kemungkinan besar disebabkan oleh tidak berlakunya lagi ketentuan hukum kebendaan dalam KUH Perdata terkait obyek tanah. Namun, dalam putusan-putusan peradilan disebutkan juga bahwa pembeli harus cermat dan hati-hati untuk menunjukkan adanya itikad baik, sebagaimana telah disepakati pula dalam Rapat Pleno Kamar Perdata tahun 2014 yang mendasarkannya pada konsep itikad baik dalam hukum perjanjian. Selain itu, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah mengatur kewajiban PPAT dan Kepala Kantor Pertanahan untuk memeriksa data yuridis dalam proses jual beli dan pendaftaran.¹¹

Kesepakatan ini dapat ditemui, antara lain dalam pendapat-pendapat berikut ini :

1. Pembeli yang beritikad baik diartikan pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan pemilik.¹²
2. 'Pembeli yang beritikad baik adalah seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa si penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu.¹³
3. Pembeli yang beritikad baik adalah orang yang jujur dan tidak mengetahui cacat yang melekat pada barang yang dibelinya itu.¹⁴

Pemaknaan itikad baik di dalam literatur kemudian dibagi lagi menjadi 2 (dua) kategori, yakni itikad baik subyektif dan itikad baik obyektif, meskipun dalam hal pembeli beritikad baik ini literatur di Indonesia hanya mengacu pada pengertian subyektifnya saja. Itikad baik subyektif diartikan sebagai kejujuran pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat cela dalam peralihan hak, sedangkan itikad baik obyektif diartikan sebagai kepatutan, di mana tindakan seseorang (misalnya pembeli) juga harus sesuai dengan pandangan umum masyarakat.¹⁵

3. Definisi Asas Pemisahan Horisontal

Asas pemisahan horizontal (***horizontale scheidung***) menurut Pasal 44 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yaitu "Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan,

¹⁰ Dr. Widodo Dwi Putro, dkk., *Op.cit.*, hlm.14.

¹¹ *Ibid.*, hlm.15.

¹² R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung, PT Aditya Bakti, 2014.

¹³ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*, Yogyakarta, UII Press, 2013.

¹⁴ J. Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan, Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Surabaya, LaksBang Justitia, 2014.

¹⁵ Dr. Widodo Dwi Putro, dkk., *Op.cit.*, hlm.17.

dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa".¹⁶

Asas pemisahan horisontal ini adalah asas yang saat ini diberlakukan dalam Hukum Pertanahan Nasional, mengesampingkan asas perlekatan. Dalam asas pemisahan horisontal, bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah bukanlah merupakan bagian dari tanah sehingga kepemilikan bangunan dan tanaman di atas sebidang tanah tidak serta merta jatuh kepada si pemilik tanah. Perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman milik si pemilik tanah di atasnya. 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.¹⁷

Penerapan asas pemisahan horisontal 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.¹⁸

4. Definisi Tanah dan Bangunan

Tanah atau lahan adalah permukaan daratan dengan kekayaan benda padat, cair dan gas, sedangkan tanah (*soil*) yang dimaksud dalam hal ini adalah benda yang berwujud padat, cair dan gas yang tersusun oleh bahan organik dan anorganik yang terdapat dalam tanah. Tanah banyak dijadikan sebagai barang investasi yang menguntungkan dan sekaligus mendorong untuk melakukan spekulasi karena di satu aspek ketersediaan lahan tersebut, sedangkan di aspek lain permintaan akan lahan semakin bertambah terus, sehingga mengakibatkan nilai tanah menjadi mahal terutama bila berdekatan dengan pusat-pusat kota.¹⁹ Tanah mempunyai kekuatan ekonomis dimana nilai atau harga tanah sangat tergantung pada penawaran dan permintaan. Dalam jangka pendek penawaran sangat inelastis, ini berarti harga tanah pada wilayah tertentu akan tergantung pada faktor permintaan, seperti kepadatan penduduk dan tingkat pertumbuhannya, tingkat kesempatan kerja dan tingkat pendapatan masyarakat serta kapasitas sistem transportasi dan tingkat suku bunga.

Bangunan adalah struktur buatan manusia yang terdiri atas dinding dan atap yang didirikan secara permanen di suatu tempat. Bangunan juga biasa disebut dengan rumah dan gedung, yaitu segala sarana, prasarana atau infrastruktur dalam kebudayaan atau kehidupan manusia dalam membangun peradabannya. Bangunan memiliki beragam bentuk, ukuran, dan fungsi, serta telah mengalami penyesuaian sepanjang sejarah yang disebabkan oleh beberapa faktor, seperti bahan bangunan, kondisi cuaca, harga, kondisi tanah, dan alasan estetika.²⁰

Menurut Marihot P. Siahaan 2003, yang dikutip oleh Fahirah F, dkk., bahwa

¹⁶ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 44 ayat (1).

¹⁷ Dyah Devina, *Kriteria Pemisahan Asas Horisontal terhadap Penguasaan Tanah dan Bangunan*, dalam Yuridika: Volume 32 No. 2, Mei-Agustus 2017, hlm.252.

¹⁸ *Ibid.*,

¹⁹ Fahirah F, dkk., *Identifikasi Faktor yang Mempengaruhi Nilai Jual Lahan dan Bangunan pada Perumahan Tipe Sederhana*, dalam Jurnal SMARTek, Vol. 8 No. 4. Nopember 2010, hlm.252.

²⁰ <https://id.wikipedia.org/wiki/Bangunan>

tanah dan bangunan sebagai benda yang dapat memenuhi kebutuhan hidup manusia memiliki nilai yang membuatnya menjadi berarti bagi manusia. Nilai tanah dan bangunan bagi manusia dapat ditandai adanya 5 (lima) ciri tanah dan bangunan, yang dapat disingkat sebagai DUST + V. Ciri ini meliputi adanya permintaan akan tanah dan bangunan (*demand*), adanya kegunaan tanah dan bangunan bagi pemiliknya (*utility*), tanah dan bangunan memiliki kelangkaan (*scarcity*), tanah dan bangunan dapat dipindahtangankan atau dialihkan (*transferability*), serta tanah dan bangunan dapat dinilai dengan uang (*valuable*).²¹

METODE PENELITIAN

Dalam penulisan jurnal hukum bisnis tingkat internasional mengenai “perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam pembelian objek jaminan berdasarkan asas pemisah horisontal”, penulis menggunakan metode penelitian sosiologi hukum, dengan melakukan pendekatan empiris yang didukung dengan kegiatan wawancara. Pendekatan ini dimaksudkan agar lebih mengetahui fakta yang sebenarnya terjadi di lingkungan masyarakat terkait dengan perkara sengketa tanah, yang melanggar Pasal 44 ayat (1) UUPA.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Fakta Yuridis

Dalam praktek pelekatan dua hak berbeda seperti ini dapat diperjanjikan bahwa pemegang Hak sekunder akan menyerahkan gedung kepada pemegang hak milik ketika masa berlaku Hak sekunder berakhir. Namun, pemilik tanah tetap kekurangan pilihan terhadap apa yang dapat dilakukan terhadap benda miliknya tersebut. Selain itu, mencerminkan ketidakadilan terhadap pemilik gedung lama apabila dia yang telah bersusah payah dan mengeluarkan biaya, waktu dan tenaga untuk mendirikan serta merawat gedung, pada akhirnya harus kehilangan hak tadi. Bagi sebagian orang pemikiran semacam ini terkesan dipengaruhi oleh paham kapitalisme. Sebenarnya penulis hanya menempatkan diri pada posisi pemilik Hak Sekunder. Seandainya tidak dipaksa oleh keadaan melalui peraturan perundang-undangan pertahanan, maka tidak ada seorang pun yang bersedia begitu saja menyerahkan gedung miliknya kepada orang lain hanya karena Hak sekunder habis masa berlakunya. Misalnya saja Hotel Hilton yang beralih kepemilikannya kepada Hotel Sultan yang karena tidak efisiennya hukum pertahanan nasional, maka HGBnya menjadi tidak dapat diperpanjang.²²

Status hukum dari sebuah bangunan gedung yang telah habis jangka waktu Hak sekundernya juga harus dipikirkan. Jurisprudensi Mahkamah Agung mengatakan pemegang Hak sekunder lama akan diberikan prioritas terhadap perpanjangan Hak sekunder tersebut. Namun *loop hole* terhadap kewajiban perpanjangan ini dapat saja terjadi. Apabila ada seseorang yang bertikad buruk kemudian mengajukan

²¹ Fahirah F, dkk., *Op.cit.*, hlm.253.

²² <https://www.hukumonline.com/berita/baca/hol16703/beberapa-pemikiran-tentang-asas-pemisahan-horizontal-dalam-pertanahan/>.

permohonan perpanjangan Hak sekunder tersebut atas nama sendiri, dan mengingat masih kurang tertatanya sistem pendaftaran tanah di Indonesia, maka keluarnya sertifikat Hak sekunder atas nama orang yang bertikad buruk tadi bukanlah sesuatu yang luar biasa. Permasalahan muncul, apabila bangunan gedung tadi dimaksudkan sebagai rumah susun/kondominium ataupun pertokoan, yang kemudian dibagi menjadi unit-unit apartemen atau kios-kios. Masing-masing pemilik unit apartemen memegang hak yang dinamakan *strata title* yang berdasarkan hukum, kekuatannya sama dengan hak milik pada rumah biasa. Seharusnya tidak ada yang boleh mencabut hak tersebut, kecuali terbukti hak tersebut diperoleh secara melawan hukum ataupun pencabutan dilakukan untuk kepentingan sosial. Dalam perkara ini, Pemda memutuskan untuk tidak memberikan perpanjangan terhadap Hak sekunder (misalnya hak pakai, karena tanah negara hanya dapat dilekatkan hak pakai atau hak pengelolaan) tersebut. Dengan pertimbangan bahwa Pemda bermaksud untuk mendayagunakan tanah dan bangunan tersebut sendiri atau ada investor yang dapat membayar untuk pemberian Hak sekunder tersebut dengan harga yang lebih tinggi dari yang ditawarkan pengelola q/q Perhimpunan Penghuni/pemilik kios, pada akhirnya pengelola yang lama akan kehilangan haknya atas gedung.

Apabila terjadi kasus seperti ini, maka developer apartemen atau toko dan Pemda setempat dapat digugat oleh perhimpunan penghuni atau pemilik kios. Dasar hukumnya adalah telah melakukan perbuatan melawan hukum karena memperdaya konsumen dengan menjual unit kios/apartemen dengan *strata title*, padahal unit tersebut berada pada tanah hak pakai. Setidaknya contoh perkara ini dapat memperlihatkan asas pemisahan horisontal lebih banyak mudaratnya daripada manfaatnya, karena keberadaannya dapat digunakan sebagai alat memperdaya pihak yang bertikad baik.

2. Pembahasan

1. Keberadaan Asas Pemisah Horisontal pada Sistem Hukum di Indonesia

Salah satu aspek yang penting di dalam hukum tanah adalah tentang hubungan hukum antara tanah dengan benda lain yang melekat padanya. Kepastian hukum akan kedudukan hukum dari benda yang melekat pada tanah itu sangat penting karena hal ini mempunyai pengaruh yang luas terhadap segala hubungan hukum yang menyangkut tanah dan benda yang melekat padanya.²³ Di dalam hukum tanah dikenal ada 2 (dua) asas yang satu sama lain bertentangan yaitu yang dikenal dengan asas pelekatan Vertikal (*verticale accessie beginsel*) dan asas pemisahan Horisontal (*horizontale scheidig beginsel*).²⁴

Sejak berlakunya KUHPerdara, kedua asas ini diterapkan secara berdampingan sesuai dengan tata hukum yang berlaku dewasa itu (masih dualistis). Sejak berlakunya UUPA maka ketentuan Buku II KUHPerdara sepanjang mengenai bumi, air serta kekayaan di dalamnya telah dicabut, kecuali tentang hipotik. Asas pelekatan vertikal yaitu asas yang mendasarkan pemilikan tanah dan segala benda yang melekat padanya sebagai suatu kesatuan yang

²³ Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1996), hlm.65.

²⁴ *Ibid.*,

tertancap menjadi satu.²⁵ Dalam hukum tanah Negara-negara yang menggunakan apa yang disebut Asas *Accessie* atau Asas pelekatan, bangunan dan tanaman yang ada di atas dan merupakan satu kesatuan dengan tanah, merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Hak atas tanah dengan sendirinya, karena hukum, meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah. Kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak yang membangun atau menanamnya (Pasal 500 dan 571 KUHPerdara).²⁶ Perbuatan hukum mengenai tanah dengan sendirinya meliputi tanaman dan bangunan yang ada di atasnya. Umumnya bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah adalah milik yang punya tanah.²⁷

Dalam hukum Indonesia dimungkinkan pemilikan secara pribadi bagian-bagian bangunan, karena hukum Indonesia menggunakan asas pemisahan horisontal, yaitu asas hukum adat yang merupakan dasar Hukum Tanah Nasional.²⁸ Berdasarkan asas pemisahan horisontal pemilikan atas tanah dan benda-benda yang berada di atas tanah itu adalah terpisah. Pemilikan atas tanah terlepas dari benda-benda yang ada di atas tanah, sehingga pemilik hak atas tanah dan pemilik atas bangunan yang berada di atasnya dapat berbeda.²⁹

Asas pemisahan horisontal ini adalah asas yang sedang diberlakukan dalam Hukum Pertanahan Nasional, mengesampingkan asas perlekatan. Dalam asas pemisahan horisontal, bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah bukanlah merupakan bagian dari tanah sehingga kepemilikan bangunan dan tanaman di atas sebidang tanah tidak serta merta jatuh kepada si pemilik tanah. Perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman milik si pemilik tanah di atasnya. 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.³⁰

Penerapan asas pemisahan horisontal 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 di atas, terdapat pemisahan secara horisontal 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. Majelis hakim

²⁵ *Ibid.*, hlm.66.

²⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1*, (Jakarta: Djambatan, 2014), hlm. 20.

²⁷ *Ibid.*,

²⁸ *Ibid.*,

²⁹ Imam Sudiyat, *Hukum Adat Sketsa Asas*, (Yogyakarta: Liberty, 2011), hlm.54.

³⁰ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana, 2012), hlm.12.

dalam putusannya Nomor 337/ Pdt/2014/PT.Smg, 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 horisontal yang 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, 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 horisontal 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 diatas tanah yang mana ia tidak berhak atas tanah tersebut, sehingga ia harus mengosongkan dan menyerahkan tanah itu kepada pihak yang berhak.³¹

Penerapan asas pemisahan horisontal dalam putusan hakim memberikan poin-poin penting, yakni bahwa asas pemisahan horisontal 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; 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. Sedangkan pihak yang terbukti memiliki hak milik atas tanah masih belum tentu dapat dibuktikan sebagai pemilik sah atas bangunan rumah di atas tanah miliknya sendiri, 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.

2. Perlindungan Hukum Pemerintah terhadap Pembeli Beritikad Baik Atas Objek Tanah dalam Jaminan

75 Perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik dilandasi pada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan, sebagai berikut :

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan

³¹ Dyah Devina, *Op.cit.*, hlm.256.

dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

1. Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau
2. Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 atau
3. Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu :
 - a. dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/ diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
 - b. didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual
4. Pembelian dilakukan dengan harga yang layak

Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:

- a. Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau
- b. Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau
- c. Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau
- d. Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Syarat huruf a dan b di atas bersifat kumulatif, jadi harus dilaksanakan dua-duanya, tidak boleh hanya salah satu saja. Dalam kata lain, seseorang bisa dikatakan pembeli yang beritikad baik apabila ia membeli tanah sesuai prosedur/ peraturan perundang-undangan dan sebelumnya telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah. Jika kriteria pembeli yang beritikad baik ini telah terpenuhi, meski dikemudian hari diketahui tanah tersebut dibeli dari orang yang tidak berhak (penjual yang tidak berhak), maka tanah yang sudah dibeli oleh pembeli yang beritikad baik tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun.

Pemilik tanah yang asli hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak, bukan kepada pembeli yang beritikad baik. Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012. Di dalam butir ke-IX dirumuskan bahwa :

1. Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).
2. Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.

KESIMPULAN

Keberadaan asas pemisah horisontal diatur dalam Pasal 44 ayat (1) Undang-Undang Pokok-pokok Agraria (UUPA). Sebagai peraturan hukum pertanahan di Indonesia, UUPA harus bersifat nasional dari segi formil maupun materil. Dari segi formal, hukum tanah nasional harus dibentuk oleh perumus undang-undang di Indonesia, dibuat di Indonesia, disusun dalam bahasa Indonesia, berlaku bagi semua wilayah di Indonesia dan meliputi semua tanah yang ada di Indonesia⁹. Sedangkan dari segi materiil, bentuk tujuan, konsepsi, asas-asas, sistem dan isi UUPA harus bersifat nasional.

Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik, pada dasarnya adalah perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli, karena dia memperoleh hak kebendaan dengan didasari itikad baik. Artinya, ia tidak mengetahui cacat atau cela dari (proses perolehan) barang tersebut, sebagaimana diatur di dalam Pasal 531 KUHPertdata. Perlindungan ini diberikan, sekalipun penjual bukanlah orang yang berhak untuk mengalihkan hak kebendaan tersebut kepada Pembeli sebagaimana yang diatur dalam Pasal 551 KUHPertdata.

Saran

Asas pemisahan horisontal yang sekarang ini sedang digalakan dinilai cukup optimal diterapkan dalam sistem hukum di Indonesia, namun sebaiknya implementasi ini lebih optimal disosialisasikan ke seluruh lapisan masyarakat, agar dalam praktek jual beli ataupun sewa tanah, masyarakat dapat mengetahui keberadaan asas pemisahan horisontal tersebut, dengan dasar hukum yang jelas yaitu Pasal 44 ayat (1) UUPA.

Bagi pembeli yang dinilai beritikad baik, hendaknya lebih menerapkan Prinsip Kehati-hatian sebelum melaksanakan transaksi jual beli ataupun sewa tanah (baik HGU, HGB, ataupun Hak Pakai) agar kedepannya setelah masa sewa tanah berakhir, dan saat masa perpanjangan sewa tanah, pemilik Hak Primer atas tanah tidak semena-mena untuk menguasai tanah yang menjadi Hak primernya, tentunya hal ini akan merugikan itikad baik dari pembeli yang beritikad baik.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Boedi Harsono, 2014, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1*, Jakarta: Djambatan.
- [2] Djuhaendah Hasan, 1996, *Lembaga Jaminan Kebendaan bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- [3] Dyah Devina, 2017, Kriteria Pemisahan Asas Horisontal terhadap Penguasaan Tanah dan Bangunan, dalam *Yuridika: Volume 32 No. 2*, Mei-Agustus.
- [4] Fahirah F, dkk., 2010, Identifikasi Faktor yang Mempengaruhi Nilai Jual Lahan dan Bangunan pada Perumahan Tipe Sederhana, dalam *Jurnal SMARTek*, Vol. 8 No. 4. Nopember.
- [5] Imam Sudiyat, 2011, *Hukum Adat Sketsa Asas*, Yogyakarta: Liberty.
- [6] Ires Amanda Putri, 2013, Asas Pemisahan Horizontal Dalam Pemanfaatan Ruang Bawah Tanah Berdasarkan Hukum Pertanahan Indonesia, Artikel bebas.
- [7] J. Andy Hartanto, 2014, *Hukum Pertanahan, Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Surabaya, LaksBang Justitia.

- [8] R. Subekti, 2014, Aneka Perjanjian, Bandung, PT Aditya Bakti.
- [9] Ridwan Khairandy, 2013, Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan, Yogyakarta, UII Press.
- [10] Urip Santoso, 2012, Hukum Agraria: Kajian Komprehensif, Jakarta: Kencana.
- [11] Widodo Dwi Putro, dkk., 2016, Penjelasan Hukum Pembeli Beritikad Baik, Perlindungan Hukum bagi Pembeli yang Beritikad Baik Dalam Sengketa Berobyek Tanah, Jakarta.
- [12] UUD 1945.
- [13] Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).
- [14] Peraturan Pemerintah tentang Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. PP Nomor 40 Tahun 1996.
- [15] Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.
- [16] Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012.
- [17] <http://artikelddk.com/asas-pemisahan-horizontal-hukum-agrariauupa/>
- [18] <https://www.hukumonline.com/berita/baca/hol16703/beberapa-pemikiran-tentang-asas-pemisahan-horizontal-dalam-pertanahan/>
- [19] <http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli/>.
- [20] <https://id.wikipedia.org/wiki/Bangunan>
- [21] <https://www.hukumonline.com/berita/baca/hol16703/beberapa-pemikiran-tentang-asas-pemisahan-horizontal-dalam-pertanahan/>.