

KEPASTIAN HUKUM JUAL BELI TANAH DENGAN PRINSIP PEMISAHAN HORIZONTAL

Beny Wahyudi, Miftakhul Huda

Magister Kenotariatan
Universitas Narotama Surabaya, Indonesia

*Corresponding Author:
Email: benybahr@gmail.com

Abstract.

This study examines the transfer of land with the concept of the horizontal separation principle, there is a problem where the horizontal principle separates land ownership from buildings and/or plants on the land. If in the future there is a land dispute, there will be no legal certainty for the owner of the building on the land. This research uses normative juridical research. The formulation of the problem is whether buying and selling land using horizontal separation has provided legal certainty and how is legal protection for the parties related to the application of the horizontal principle. The results and discussion are that buying and selling land using the horizontal separation principle has not fully provided legal certainty because the principle of vertical attachment is still recognized in national land law and legal protection for those who apply the horizontal principle in the event of a dispute is to file a lawsuit as a legal remedy.

Key words : Horizontal Principle, land, building

PENDAHULUAN

Tanah merupakan kebutuhan dasar bagi manusia untuk pijakan hidup di bumi. Penguasaan tanah oleh manusia didahului oleh penguasaan Negara akan tanah dalam arti bahwa Negara menguasai tanah sebatas untuk menegaskan akan hubungan-hubungan hukum manusia dengan tanah serta perolehan beserta peruntukan hak atas tanah tersebut. Konsep hak menguasai negara atas tanah dijumpai dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) UUPA dimana bumi, air, ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam kedudukan tertinggi dikuasai oleh Negara. Jadi maknanya bukan Negara sebagai pemilik tanah, tetapi Negara mengurus akan perolehan, peruntukan dan fungsi tanah untuk masyarakat.

Pentingnya tanah bagi manusia yakni untuk tempat tinggal, hingga manusia tersebut meninggal dunia harus dipahami bahwa hubungan antara tanah dengan manusia sangatlah erat. Tak heran jika terdapat kalimat yang menyebutkan bahwa hubungan tanah dengan manusia bersifat abadi. Konsekuensi logis tuntutan kebutuhan akan tanah semakin meningkat dewasa

ini sebagai suatu kebutuhan pokok yang segera untuk dipenuhi. Secara kodrati manusia pasti akan mengejar akan kepemilikan tanah dan di sisi lain kewajiban Negara untuk memberikan kepastian dan peruntukan berimbang akan ketersediaan tanah bagi masyarakat.

Dengan kondisi demikian antara tuntutan kebutuhan tanah dengan ketersediaan tanah harus segera dilakukan penyelesaian melalui regulasi yang berkeadilan oleh Negara sebagai konsep hak menguasai tanah oleh Negara. Hak menguasai tanah oleh negara merupakan wujud dan implementasi dari ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang tujuannya untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Salah satu pemenuhan kebutuhan tanah untuk masyarakat yang paling lazim ialah praktek jual beli tanah yang sejak dahulu sudah umum terjadi. Tujuan pokok daripada UUPA ialah untuk memberikan dasar-dasar ketentuan pertanahan dan yang lebih penting ialah memberikan kepastian hukum mengenai hak atas tanah.

Pembentukan aturan hukum terbangun asas utama agar tercipta suatu kejelasan terhadap peraturan hukum tersebut, suatu asas tersebut dinamakan kepastian hukum. Sejatinya makna dan keberadaan asas kepastian hukum merupakan jantungnya penegakan hukum itu sendiri. Asas kepastian hukum merupakan sebuah bentuk perlindungan bagi masyarakat terhadap potensi atau perbuatan sewenang-wenang yang berarti bahwa seseorang memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.

Begitu pula dengan peralihan hak atas tanah melalui jual beli, dikenal pula adanya asas pemisahan horizontal yang dikenal sebagai salah satu asas dalam hukum pertanahan Indonesia. Secara ringkas asas pemisahan horizontal ialah asas yang memisahkan peralihan tanah dengan bangunan dan/atau tanaman diatasnya. Umumnya pada praktek jual beli atau peralihan pada lahan-lahan perkebunan. Tentu hal ini terdapat asas lain yakni asas pelekatan vertical yang merupakan kebalikan dari asas pemisahan horizontal tersebut.

Jual-beli hak atas tanah yang merupakan hak kebendaan tak bergerak peralihannya sangat berbeda dengan kebendaan bergerak. Dalam peralihan tanah terdapat norma-norma yang membatasi hal demikian sebagaimana ditentukan dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Karakteristik peralihan tanah yang dapat dikatakan telah sesuai dengan ideal norma ialah yang mengacu pada PP Pendaftaran Tanah. Hal ini juga ada kaitannya dengan konsep pembeli beritikad baik yang mana dalam jual beli tanah harus diteliti dahulu mengenai riwayat tanah, perbuatan jual beli dilakukan dihadapan PPAT serta tanah obyek jual beli didaftarkan di kantor pertanahan setempat. Ketentuan dan karakteristik demikian secara umum untuk penerapan jual beli tanah beserta bangunan serta tanaman-tanaman yang berada diatasnya.

Sekali lagi bahwa tujuan kepastian hukum ialah memberikan kejelasan pada masyarakat akan peraturan hukum, maka dapat dikatakan bahwa tanpa adanya kepastian hukum orang tidak mengerti apa yang harus diperbuatnya dan akhirnya timbullah ketidakpastian yang akhirnya akan menimbulkan sengketa. Bahwa dalam jual beli tanah menggunakan asas pemisahan horizontal terdapat adanya pemisahan kepemilikan antara pemilik tanah dengan pemilik bangunan dan/atau tanaman diatas tanah tersebut. Salah satu aspek yang penting dalam hukum tanah ialah hubungan hukum antara tanah dengan benda yang melekat padanya. Kepastian hubungan hukum tersebut mempunyai pengaruh yang luas terhadap segala konsekuensi di kemudian hari yang menyangkut tanah dan benda.

Mengenai asas pemisahan horizontal melalui peralihan tanah dengan jual beli ternyata tidak diatur dalam UUPA. Artinya terjadi kekosongan hukum dalam praktik jual beli tanah menggunakan asas pemisahan horizontal dimana terjadi dua kepemilikan yang berbeda. Hal ini tentu menimbulkan potensi konflik dan tidak ada jaminan kepastian hukum bagi masyarakat. Di sisi lain PPAT sebagai pejabat yang berwenang untuk melakukan pengikatan terhadap peralihan hak atas tanah harus dituntut untuk memberikan pelayanan terbaik dan memberikan kepastian hukum pada masyarakat melalui akta-aktanya yang dibuat.

Pemisahan horizontal antara kepemilikan tanah yang terdapat bangunan diatasnya, dimana tanah merupakan milik pemilik tanah dan bangunannya milik orang lain selaku orang yang mendirikan bangunan, ketika suatu kondisi dimana seseorang yang telah mendirikan bangunan dan menempatnya bertahun-tahun, kemudian tanah yang dibawahnya terjadi sengketa dan pemilik tanah kalah, maka orang yang telah menguasai bangunan tersebut harus menjadi pihak yang melaksanakan putusan pengadilan untuk menyerahkan tanah sengketa. Meski terdapat asas pemisahan horizontal yang memisahkan tanah dengan bangunan yang ia bangun, dimana bangunan tersebut seharusnya miliknya, ia tetap menjadi pihak yang tidak dapat dibenarkan karena telah mendirikan bangunan diatas tanah yang mana ia tidak berhak atas tanah tersebut.

Praktek pemisahan horizontal hak-hak atas tanah merupakan sifat asli dari hukum adat yang tetap dipertahankan tetapi harus sesuai dengan perkembangan hukum yang ada di masyarakat. Begitu pula konsep kedudukan hukum adat itu sendiri harus sesuai dengan perkembangan masyarakat serta tidak bertentangan dengan norma-norma yang berlaku sepanjang keberadaannya masih ada. Jadi eksistensinya tetap diakui tetapi terdapat batasannya. Perbuatan hukum akan tanah tidak sendirinya meliputi bangunan dan/atau tanaman yang ada diatasnya, jika hal itu tidak secara tegas dinyatakan.

Prinsip pemisahan horizontal ini bukan hanya dalam konteks terpisahnya pemegang hak milik kebendaan tanah diatas hak milik orang lain. Apabila

pemahaman ini kita jadikan acuan maka kita akan membangun suatu kesimpulan bahwa jual beli tanah tidak beserta dengan bangunan dan/atau tanaman yang ada di atasnya sebagaimana diatur UUPA. Asas pemisahan horizontal bukan hanya dalam konteks terpisahnya pemegang hak milik atas benda, tetapi pemahaman tersebut perlu diperluas sehingga subyek hukum pemegang hak milik atas benda yang berada di atas tanah, berbeda dengan subyek hukum pemegang hak milik atas tanah tersebut. Keberadaan benda di atas tanah hak milik orang lain memiliki jangka waktu yang jelas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan atau kesepakatan.

METODE

Metode penelitian ini menggunakan penelitian yuridis normatif. Adapun pengertian dari metode penelitian yuridis normatif yakni suatu penelitian doktrinal yang mengkaji dan menganalisis suatu permasalahan hukum didasarkan dari kesesuaian peraturan perundang-undangan, penerapan asas hukum serta harmonisasi penerapan hukum dalam kaidah substansi. Adapun pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konsep.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kepastian Hukum Jual Beli Tanah Menggunakan Pemisahan Horizontal

Aspek penting dalam hukum tanah Indonesia ialah hubungan hukum antara tanah dengan benda yang melekat di atasnya serta hubungan hukum pada manusia bilamana terjadi peralihan hak. Hal ini menjadi vital karena pencegahan akan konflik agraria harus dimulai dari hubungan hukum yang jelas. Kepastian hukum akan benda yang melekat pada tanah tersebut harus diidentifikasi secara spesifik dalam kaitannya perolehan fungsi dan manfaat dari tanah. Segala kekayaan alam tidak hanya terkandung di dalam tanah tetapi juga kekayaan alam yang ada di atas dan melekat pada tanah tersebut.

Hubungan yang bersifat abadi antara tanah dengan manusia membuat peralihan dan/atau pembebanan atas tanah diwajibkan atas kriteria-kriteria ketat. Hal demikian ini didasarkan untuk memberikan perlindungan hukum bagi para pihak. Mengingat bahwa dalam sistem hukum pendaftaran tanah menganut pendaftaran negatif dimana bukti sertipikat hak atas tanah bukan merupakan bukti mutlak kepemilikan hak atas tanah, di kemudian hari masih ada potensi dapat dibatalkan oleh Pengadilan karena ada tuntutan atau gugatan dari pihak ketiga yang merasa mempunyai hak.

Hukum tanah mengenal 2 (dua) asas yang satu sama lain ternyata bertentangan yaitu asas perlekatan vertikal dan asas pemisahan horizontal. Dalam pengertian asas perlekatan vertikal dipahami bahwa tanah merupakan satu kesatuan utuh dengan segala sesuatu yang melekat di atasnya, sedangkan

asas pemisahan horizontal berlaku sebaliknya yakni terdapat kemungkinan bahwa tanah dapat dimiliki subyek hukum lain sedangkan apabila ada bangunan atau tanaman dapat pula dikuasai oleh subyek hukum yang berbeda dengan subyek hukum pemilik hak milik atas tanah.

Keberlakuan KUHPdata dikaitkan dengan kedua asas ini yakni perlekatan vertikal dengan pemisahan horizontal diterapkan berdampingan sesuai dengan kebutuhan hukum yang berlaku. Bahwa konsep dan kedudukan asas merupakan jantungnya peraturan hukum sehingga untuk memahami suatu peraturan hukum diperlukan adanya asas hukum. Dengan kata lain asas hukum merupakan ukuran-ukuran hukum etis yang memberikan arah kepada pembentukan hukum serta asas hukum juga sebagai jembatan antara peraturan hukum dengan cita-cita sosial dan pandangan etis masyarakat.

Jika demikian halnya, asas hukum sebagai jembatan untuk menuju cita hukum itu sendiri, seharusnya asas hukum yang berlaku tidak boleh bertentangan satu dengan yang lainnya. Harus ada harmonisasi asas atau paling tidak keberlakuan asas tersebut tidak dipergunakan secara melawan hukum oleh penegak hukum. Dalam hukum pertanahan, negara yang menggunakan asas perlekatan, bangunan dan tanaman yang ada diatas dan merupakan satu kesatuan dengan tanah merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Hak atas tanah dengan sendirinya, menurut hukum meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman yang ada diatas tanah yang dihaki, kecuali jika ada kesepakatan lain dengan pihak yang membangun atau menanamnya.

Perbuatan hukum mengenai tanah dengan sendirinya meliputi tanaman dan bangunan yang ada diatasnya. Umumnya bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah adalah milik yang empunya tanah. Dalam hukum Indonesia dimungkinkan pemilikan secara pribadi bagian-bagian bangunan, karena hukum Indonesia menggunakan asas pemisahan horizontal, sekalipun asas perlekatan tersebut dapat pula digunakan. Jadi tolak ukur dan karakteristiknya hanya pada kesepakatan para pihak.

UUPA merupakan sendi-sendi hukum tanah nasional yang mengedepankan pemenuhan perlindungan hukum pada pemilik tanah, jika dibandingkan dengan hukum pertanahan zaman kolonial yang mengenal asas domein verklaring dimana apabila tidak bisa membuktikan kepemilikan tanah maka tanah tersebut jatuh ke tanah negara. Dalam UUPA saat ini menjunjung tinggi upaya maksimal bangsa Indonesia untuk membebaskan diri dari ketergantungan dengan bangsa lain di bidang hukum pertanahan. Wujud konkrit adanya perubahan itu ialah memberikan kepastian hukum untuk masyarakat dalam menerapkan sendi-sendi UUPA sebagai hukum pertanahan nasional.

Tanah yang terlepas kepemilikannya dari bangunan berdasarkan asas pemisahan horizontal yang merupakan turunan dari hukum dapat dapat dipertahankan sesuai dengan kenyataan kebutuhan masyarakat. Ditinjau dari

segi kedudukan dan kepastian hukumnya, penulis lebih condong untuk menerapkan unifikasi hukum terkait dengan berlakunya asas perlekatan vertikal daripada berlakunya asas pemisahan horizontal. Meskipun ada kesepakatan, tetapi kesepakatan untuk memisahkan kekuasaan atas bangunan dan/atau tanaman diatas tanah ke subyek hukum lain tidak dapat memberikan kepastian hukum kepada pihak yang menguasai bangunan dan/atau tanaman diatas tanah. Sekalipun ada jangka waktu untuk menguasai tetaplah tidak sepenuhnya dapat menimbulkan kepastian hukum karena stelsel pendaftaran negatif akta justru dapat berpotensi sewaktu-waktu tanah tersebut sengketa dan beralih ke pihak ketiga karena putusan pengadilan.

Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Terhadap Penerapan Pemisahan Horizontal Dalam Jual Beli Tanah

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 diatas tanah. Dalam hukum Indonesia diperbolehkan adanya pemilikan tanah secara pribadi atas bagian-bagian bangunan, karena hukum Indonesia menggunakan asas pemisahan horizontal yaitu asas yang diberlakukan pula dalam hukum tanah nasional. Tetapi antara asas pemisahan horizontal dengan asas perletakan vertikal batasannya ialah harus adanya kesepakatan atau perjanjian.

Pemegang hak atas tanah hanya menguasai sebatas permukaan tanahnya saja, sedangkan bangunan atau apapun yang melekat di atas tanah tersebut berbeda hak kepemilikannya. Atas hal ini tentu terjadi disparitas dalam penerapan hukum tanah nasional sehingga untuk mencapai kepastian hukum dalam masyarakat akan berpotensi terganggu. Mengapa demikian karena jika seseorang mempunyai tanah untuk kemudian dibangun adanya bangunan oleh orang lain tetapi tidak ada kesepakatan terkait kepemilikan bangunan tersebut, jika di kemudian hari pemilik tanah meninggal atau terjadi sengketa sehingga tanah harus dilakukan penyerahan atau pengosongan, tentu terhadap pihak yang menguasai bangunan akan sangat dirugikan.

Ciri khas atau karakteristik dalam asas pemisahan horizontal ialah adanya pihak sekunder atau yang disebut dengan pemilik bangunan diatas tanah hak milik orang lain. Lahirnya pihak sekunder ini harus ada dalam suatu perjanjian apabila ingin menegaskan hubungan hukum dan pemulihannya. Misalnya terdapat tanah berdiri bangunan Gedung diatasnya dengan prinsip pemisahan horizontal, apabila Gedung tersebut sudah tidak terpakai atau apabila tidak terjadi suatu perjanjian dengan jangka waktu, maka apabila pemilik tanah ingin mengambil haknya untuk dibangun spesifikasi Gedung lain akan memakan biaya dan tidak adanya efisiensi. Permasalahan inilah yang terjadi apabila ada penerapan prinsip pemisahan horizontal.

Terlebih apabila pemisahan horizontal terjadi pada peralihan hak atas tanah, maka untuk memberikan perlindungan preventif kepada pihak pembeli dalam kapasitasnya hanya pembeli bangunan diatas tanah hak milik, wajib dibuatkan adanya perjanjian untuk mengantisipasi adanya sengketa pertanahan di kemudian hari. Sekali lagi dalam penerapan asas pemisahan horizontal memang berpotensi terjadi permasalahan apabila upaya preventif tidak secara detail ditegaskan sejak awal.

Tidak adanya ketegasan dalam PP Pendaftaran Tanah mengenai batasan-batasan menggunakan pemisahan horizontal menyebabkan potensi hak yang dirugikan oleh pihak yang menguasai atau pemilik bangunan diatas tanah tersebut. Oleh karena itu patut diberikan perlindungan hukum yang layak oleh Negara. Dalam teori perlindungan hukum dikenal adanya perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Keduanya sangat berbeda jika dianalisis dari sudut pandang terjadinya suatu akibat. Bilamana dalam perlindungan preventif diberikan hak kepada seseorang untuk melakukan pencegahan sebelum akibat itu terjadi sedangkan pada perlindungan represif dapat menggunakan sarana penegakan hukum atau upaya hukum untuk memulihkan hak atau mengembalikan hak seperti semula.

Jadi perlindungan hukum yang dapat diberikan terhadap penerapan asas pemisahan horizontal yang pertama ialah adanya perubahan substansi peraturan perundang-undangan khususnya unifikasi hukum pertanahan nasional untuk memberikan kepastian mengenai peralihan hak atas tanah serta menerapkan pola perlindungan represif apabila keadaan yang merugikan pihak pemilik bangunan yang kehilangan haknya karena adanya sengketa dari pemilik tanah dapat melakukan gugatan kepada pemilik tanah sebagai suatu upaya hukum.

KESIMPULAN

kepastian hukumnya penerapan pemisahan horizontal wajib dilakukan unifikasi hukum terkait dengan berlakunya asas perlekatan vertikal daripada berlakunya asas pemisahan horizontal. Meskipun ada kesepakatan, tetapi kesepakatan untuk memisahkan kekuasaan atas bangunan dan/atau tanaman diatas tanah ke subyek hukum lain tidak dapat memberikan kepastian hukum kepada pihak yang menguasai bangunan dan/atau tanaman diatas tanah. Sekalipun ada jangka waktu untuk menguasai tetaplah tidak sepenuhnya dapat menimbulkan kepastian hukum karena stelsel pendaftaran negatif akta justru dapat berpotensi sewaktu-waktu tanah tersebut sengketa dan beralih ke pihak ketiga karena putusan pengadilan.

Perlindungan hukum pemisahan horizontal terhadap para pihak yang melakukan jual beli tanah pertama harus memahami konsep perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Keduanya sangat berbeda jika dianalisis dari sudut pandang terjadinya suatu akibat. Bilamana dalam

perlindungan preventif diberikan hak kepada seseorang untuk melakukan pencegahan sebelum akibat itu terjadi sedangkan pada perlindungan represif dapat menggunakan sarana penegakan hukum atau upaya hukum untuk memulihkan hak atau mengembalikan hak seperti semula.

SARAN

Seharusnya terdapat unifikasi hukum pertanahan nasional terkait dengan penerapan asas dalam peralihan hak atas tanah, meskipun dalam KUHPerdata khususnya buku ke-III menganut sistem terbuka dengan adanya kesepakatan, tetapi potensi permasalahan kepastian hukum di kemudian hari harus dijamin oleh Negara.

REFERENSI

- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta , 1997
Muhammad Bushar, *Pokok-Pokok Hukum Adat*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1991
Imam Koeswahyono, *Aspek Kebijakan Hukum Penatagunaan Tanah dan Penataan Ruang*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008
Sukardi, *Politik Hukum Terhadap Penggunaan Hak Atas Tanah dan Bangunan Bagi Orang Asing di Indonesia*, Yuridika, 2007
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah