

**JUAL BELI HAK ATAS TANAH DITINJAU DARI ASAS PEMISAHAN  
HORIZONTAL (*HORIZONTALE IN SCHEIDING*) DI KECAMATAN  
DUNGINGI KOTA GORONTALO**

**S K R I P S I**

Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Persyaratan dalam Memperoleh  
Gelar Sarjana Hukum Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo

**Oleh :**

**RAHMAWATI RAHMAN H. DUALLA**

**NIM : 271 412 128**



**JURUSAN ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS NEGERI GORONTALO  
2016**

## **ABSTRAK**

**RAHMAWATI RAHMAN H. DUALLA.** Nim: 271 412 128. JUAL BELI HAK ATAS TANAH DITINJAU DARI ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL (HORIZONTAL IN SCHEIDING) DI KECAMATAN DUNGINGI KOTA GORONTALO. Dibimbing oleh Ibu Nirwan Junus, SH., MH selaku pembimbing I dan Bapak Dolot Alhasni Bakung, SH., MH selaku pembimbing II. Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo 2016.

Penelitian ini membahas tentang jual beli hak atas tanah ditinjau dari asas pemisahan horizontal (horizontale in scheiding) di Kecamatan Dungingi. Adapun yang menjadi tujuan dalam penelitian ini bagaimanakah akibat hukum peralihan hak atas tanah dengan jual beli dalam penerapan asas pemisahan horizontal (horizontale in scheiding) di Kecamatan Dungingi Kota Gorontalo dan faktor-faktor apa yang mempengaruhi masih berlakunya peralihan hak atas tanah dengan jual beli dalam penerapan asas pemisahan horizontal (horizontale in scheiding) di Kecamatan Dungingi Kota Gorontalo.

Hasil penelitian menunjukan, bahwa akibat hukum peralihan hak atas tanah dengan jual beli dalam penerapan asas pemisahan horizontal (horizontale in scheiding) di Kecamatan Dungingi Kota Gorontalo menimbulkan adanya ketidakpastian hukum atas hak milik benda (tidak bergerak) sesuai asas yang seharusnya diterapkan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan tercipta ketertiban administrasi dalam hal pembuktian hak-hak atas tanah.

Bawa fakto-faktor yang mempengaruhi masih berlakunya peralihan hak atas tanah dengan jual beli dalam penerapan asas pemisahan horizontal (horizontale in scheiding) di Kecamatan Dungingi sala satunya dipengaruhi oleh asas ketidakpastian hukum. Terlebih lagi jika hal ini terjadi di Gorontalo, dimana keberadaan hukum adat begitu berpengaruh, sehingga hal-hal yang sudah diatur dalam Undang-Undang positif sering terkesampingkan.

**Kata Kunci : Jual, Beli, Asas Pemisahan Horizontal**

## ABSTRACT

**RAHMAWATI RAHMAN H. DUALLA.** Student ID 271 412 128. THE SALE AND PURCHASE OF LAND RIGHT, REVIEWED FROM PRINCIPLE OF HORIZONTAL SEPARATION (HORIZONTAL IN SCHEIDING) IN SUB-DISTRICT OF DUNGINGI, GORONTALO CITY. Principal supervisor is Nirwan Junus, SH.,MH and Co-supervisor is Dolot Alhasni Bakung, SH.,MH. Department of Legal Study, Faculty of Law, State University of Gorontalo.

This research discusses about sale and purchase of land right reviewed from principle of horizontal separation (horizontal in scheiding) in Sub-district of Dungingi. The aim of this research is how is the consequence of transitional legal rights of land with sale and purchase in the application of principle of horizontal separation (horizontale in scheiding) in Sub-district of Dungingi, Gorontalo City and what factors do still influence the running of transitional legal rights of land with sale and purchase in the application of principle of horizontal separation (horizontale in scheiding) in Sub-district of Dungingi, Gorontalo City.

The result of the research shows that sale and purchase of land right reviewed from principle of horizontal separation (horizontale in scheiding) in Sub-district of Dungingi, Gorontalo City evokes legal uncertainty for right to object (immovable asset) based on principle which should be applied as it is managed in The Basic Agrarian Law Act and created administrative order in proving the rights on land.

One of factors which influencing the running of transitional legal rights of land with sale and purchase in the application of principle of horizontal separation (horizontale in scheiding) in Sub-district of Dungingi, Gorontalo City is principle of legal uncertainty. Furthermore, if this happens in Gorontalo in which the influence of customary law is quite substantial, thus things which are managed by Constitution is often be ignored.

**Key Words:** Sale, Purchase, Principle of Horizontal Separation.



LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

SKRIPSI

JUAL BELI HAK ATAS TANAH DITINJAU DARI ASAS PEMISAHAN  
HORIZONTAL (*HORIZONTALE IN SCHEIDING*) DI KECAMATAN  
DUNGINGI KOTA GORONTALO

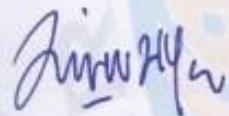
Oleh:

RAHMAWATI RAHMAN H. DUALLA

NIM : 271 412 128

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji:

Pembimbing I



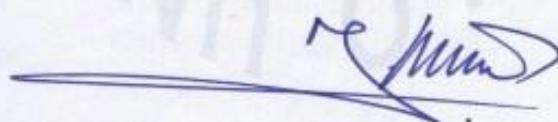
Nirwan Junus, SH., MH  
Nip. 19690602 200003 2 001

Pembimbing II



Dolot Alhasni Bakung, SH., MH  
Nip. 19850827 200912 1 005

Mengetahui,  
Ketua Jurusan Ilmu Hukum



Suwitno Yutye Imran, SH., MH  
NIP: 19830622 2009121 004

## LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI

### SKRIPSI

#### JUAL BELI HAK ATAS TANAH DITINJAU DARI ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL (*HORIZONTALE IN SCHEIDING*) DI KECAMATAN DUNGINGI KOTA GORONTALO

Oleh

RAHMAWATI RAHMAN H. DUALLA

NIM : 271 412 128

Telah diuji dan dipertahankan didepan dewan penguji:

1. Dr. FENCE M. WANTU, SH., MH

Nip. 19740119 200112 1 001

1. ....

2. ISMAIL H. TOMU, SH., MH

Nip. 19770617 200912 1 003

2. ....

3. NIRWAN JUNUS, SH., MH

Nip. 19690602 200003 2 001

3. ....

4. DOLOT ALHASNI BAKUNG, SH., MH

Nip. 19850827 200912 1 005

4. ....

Gorontalo, Oktober 2016

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Negeri Gorontalo



Moh. R. U. Puluhulawa, SH., M.Hum

Nip. 19701105 199703 1 001

## SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **RAHMAWATI RAHMAN H. DUALLA**  
Nim : 271 412 128  
Jurusan : Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum  
Program Studi : SI Hukum  
Konsentrasi : Perdata

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang disusun dalam memenuhi salah satu persyaratan menempuh ujian akhir di Universitas Negeri Gorontalo adalah benar-benar merupakan hasil karya sendiri.

Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan yang saya kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya dengan jelas sesuai dengan norma, kaidah, etika penulisan dan buku pedoman penulisan karya ilmiah Universitas Negeri Gorontalo.

Apabila dikemudian hari ditemukan seluruh atau sebagian skripsi ini bukan hasil karya diri sendiri atau terdapat plagiat dalam bagian-bagian tertentu, maka saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang saya sandang dan sanksi lainnya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Gorontalo, Oktober 2016

Peneliti



Rahmawati Rahman H. Dualla

## **KATA PENGANTAR**

*BISMILLAHIRRAHMANNIROHIM*

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Segala puja dan puji atas kehadirat Allah SWT. Yang telah memberikan nikmat iman dan nikmat sehat serta telah memberikan petunjuk ke jalan kebenaran. Shalawat serta salam semoga tetap tercurahkan kepada Nabi Besar, Nabi Akhir zaman, Nabi Muhammad SAW, kepada seluruh keluarga, sahabat dan umatnya hingga akhir zaman. Amin.

Alhamdulillah, walau dengan berat tantangan serta masalah hidup yang sempat mengganggu dalam penyusunan skripsi ini, penulis banyak bersyukur karena dapat melewati rintangan serta hambatan dan masalah hidup, karena hanya dengan izin dan kuasa-Nyalah skripsi yang berjudul : “**JUAL BELI HAK ATAS TANAH DITINJAU DARI ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL (HORIZONTALE IN SCHEIDING) DI KECAMATAN DUNGINGI KOTA GORONTALO**” ini dapat diselesaikan dengan baik. Adapun skripsi ini merupakan salah satu persyaratan akademik guna penyelesaian studi di Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo.

Peneliti menyadari bahwa dalam proses penulisan skripsi ini banyak mengalami kendala, namun berkat bantuan, bimbingan dan kerja sama dari berbagai pihak serta berkah dari ALLAH SWT sehingga kendala-kendala yang dihadapi tersebut dapat diatasi. Untuk itu peneliti menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan

sebesar-besarnya kepada Pembimbing I: Ibu Nirwan Junus, SH., MH dan Pembimbing II: Bapak *Dolot Alhasni Bakung, SH., MH* yang telah memberikan bimbingan, motivasi, arahan, dan saran-saran yang sangat berharga kepada peneliti selama proses menyusun skripsi ini.

Selanjutnya ucapan terima kasih juga patut peneliti sampaikan kepada:

1. Allah SWT. yang masih memberikan peneliti dalam keadaan sehat wal afiat, yang slalu melindungi peneliti dalam melakukan kegiatan apapun, dan juga peneliti tidak lupa untuk memanjatkan do'a kepadanya.
2. Terima kasih kepada kedua orang tuaQ yang slama nie mendidik, mendo'akan, mengasihi peniliti dan saudaraa (i) peneliti yang tak pernah kenal lelah buat anak'nya, skali lagi makasih atas pengorbanan kalian slama nie, we love mama/papa☺☺☺
3. Bapak Prof. Dr. H. Syamsu Qamar Badu. M. Pd selaku Rektor Universitas Negeri Gorontalo.
4. Bapak Prof. Dr. Ir. H. Mahludin Baruadi, MP selaku Wakil Rektor I Universitas Negeri Gorontalo.
5. Bapak Edward Wolok, ST., MT selaku Wakil Rektor II Universitas Negeri Gorontalo.
6. Bapak Dr. Fence M. Wantu, SH., MH selaku Wakil Rektor III Universitas Negeri Gorontalo sekaligus Pengudi I.
7. Bapak Prof. Dr. H. Hasanuddin Fatsal, M.Hum selaku Wakil Rektor IV Universitas Negeri Gorontalo.

8. Ibu Prof. Dr. Hj. Fenty U. Puluhulawa, SH., M.Hum selaku Ketua Lembaga Penelitian dan Pengabdian Masyarakat (LP2M) Universitas Negeri Gorontalo, makasih telah mendidik kami dari awal masuk kuliah sampai semester 6 khususnya kelas B, buat ibu is the best ☺ insha Allah ilmu yang ibu berikan kepada kami akan membaginya agar bermanfaat.
9. Bapak Moh. Rusdiyanto U. Puluhulawa, SH., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo.
10. Bapak Zamroni Abdusamad, SH., MH selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo.
11. Ibu Lisnawaty Badu SH., MH selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo sekaligus Dosen Pembimbing Lapangan (DPL) pada saat mengikuti Kuliah Kerja Sibermas (KKS) di Desa Zuriyati dan Desa Mokonowu, Kecamatan Monano, Kabupaten Gorontalo Utara.
12. Bapak Weny A. Dungga SH., MH selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo.
13. Bapak Suwitno Y. Imran SH., MH selaku Ketua Jurusan Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo.
14. Bapak Novendri M . Nggilu SH., MH selaku Sekertaris Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo.
15. Ibu Hj. Mutia Ch. Thalib SH., MH selaku Ketua Bidang Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo.

16. Ibu Dian Ekawaty Ismail SH.,MH selaku Ketua Bidang Hukum Pidana Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo.
17. Ibu Nirwan Junus SH., MH selaku Ketua Bidang Hukum Tata Negara Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo sekaligus Pembimbing I, terima kasih atas bimbingannya selama penyusunan proposal maupun skripsi.
18. Bapak Ismail H. Tomu, SH.,MH selaku Ketua Bidang Hukum Acara Fakultas Hukum sekaligus Penguji II.
19. Bapak Dolot Alhasni Bakung, SH., MH selaku Pembimbing II, terima kasih atas bantuannya yang telah memberikan saran-saran selama peneliti menyusun proposal maupun skripsi dan makasih juga peneliti merasa bapak itu seperti sosok teman, kakak, yang slalu membimbing peneliti bisa tertawa, bermain, dan juga sedikit ancaman yang membuat peneliti deg-degan, makasih pak ☺
20. Kepada seluruh Dosen dan Staf Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo yang mendidik dan memberikan pengetahuan kepada peneliti selama menempuh Pendidikan di Universitas Negeri Gorontalo tercinta ini.
21. Kepada Informan yang terkait dalam penelitian ini, terima kasih banyak atas bantuannya.
22. Terima kasih kepada keluarga tercinta yang telah memberikan motivasi, dukungan, nasihat, dan doa kepada penulis.
23. Teman-teman yang tergabung dalam organisasi Ikatan Pelajar Mahasiswa Indonesia Tojo Una-Una Provinsi Gorontalo (IPMI-TU Provinsi Gorontalo)

yang senantiasa memotivasi penulis dalam menempuh pendidikan di kampus Peradaban Universitas Negeri Gorontalo.

24. Teman-teman yang tergabung dalam organisasi Persatuan Mahasiswa Ampana Tojo Una-una Provinsi Gorontalo (PERMATA-TU Provinsi Gorontalo) yang telah memberikan suntikan masukan juga kritik dan motivasi untuk tetap konsisten dan mau berusaha untuk menyusun skripsi ini.
25. Teman-teman seperjuangan angkatan 2012 yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu namanya, khususnya kelas B Ilmu Hukum makasih sudah menjadi teman selama penulis berada dibangku kuliah dan moment-moment yang setiap kita lewati bersama dalam suka maupun duka, makasih penulis akan slalu ingat kebersamaan kita ☺ ☺
26. Teman-Teman KKS dan warga-warga di Desa Zuriyati dan Desa Mokonowu Kecamatan Monano Kabupaten Gorontalo Utara yang penulis tidak bisa sebut satu persatu terima kasih ikatan silaturahmi sampe saat ini masih terjalin baik.
27. Fitriyanti Lantowa (Anti) dan Sintia Hamsa (Tya) yang slalu membantu saya dalam keadaan apapun, makasih buat kalian ☺
28. Elias Fikal Hulantu makasih atas support dan semangatnya untuk peneliti, dia adalah sosok cowok yang slalu mengkhawatirkan, cemburu, marah-marah yang tak jelas, makasih sudah jadi lelakiQ k'2 setelah bapakQ yang peneliti sayangi, maaf kalo slama nie peneliti membuat kesalahan yang menurutmu konyol tapi sejurus-jujurnya peneliti tau kau takut akan kehilangan, makasih sudah memberikan semangat untuk peneliti ☺

29. Barisan buat para mantan, gebetan, care, pdkt, makasih telah mensupport penulis slama menjalani pendidikan di kampus Universitas Negeri Gorontalo dan sudah mewarnai kehidupan penulis meskipun pernah bermimpi untuk selalu bersama.

Persembahan tertinggi penulis ucapkan kepada Ayahanda tercinta “Abd. Rahman H. Dualla” dan Ibunda “Hamsin I Monoarfa, SH” yang begitu sabar dalam mendidik dan mencerahkan kasih kepada anak-anaknya yang di besarkannya sehingga menjadi pribadi yang tangguh, kuat dan selalu semangat serta kelak akan berbakti kepada kedua Orang Tua. Amin

Kepada saudara-saudari (kakak) Ramli Rahman H. Dualla, ST dan (adik) Rahmatia Rahman H. Dualla, makasih sudah mendoakan agar penulis dimudahkan dalam menyelesaikan studi di Universitas.

Akhir kata, semoga Allah SWT, yang telah melimpahkan petunjuk kepada kita sekalian yang tulus dalam menimba ilmu, amin

Wassalamu’alaikum Wr. Wb

Gorontalo, Oktober 2016

Peneliti

Rahmawati Rahman H. Dualla

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Allah tidak akan merubah nasib suatu kaum  
sehingga kaum itu yang merubahnya  
(QS. Ar-Radu : 1)

Kalau ingin menikmati kehidupan ini penuh dengan kesuksesan, kita harus bebas dari rasa kebimbangan, rasa kekhawatiran dan perasaan takut akan mengalami kegagalan  
(Andrie Wongso)

Beranilah bermimpi besar karena dengan mimpi (imajinasi), semua mimpi-mimpi yang diinginkan akan terwujud dan kini giliran saya telah tiba untuk mewujudkan mimpiku, ingatlah pula bahwa mimpi itu adalah harapan. Maka bangkitlah selalu karena harapan itulah selalu ada Insha Allah sampai ke puncak kesuksesan. Amin  
(Amha Rahmawati)

## PERSEMBAHAN

“Kupersembahkan karya kecil ini sebagai dharma bhakti, hormat dan kasih sayang yang tak terhingga kepada kedua orang tua tercinta Ayah Abd. Rahman H. Dualla dan Ibu Hamsin I. Monoarfa, SH yang selalu mendo’akan, mengasihi dan menyayangiku dengan setulus hati dari bayi sampai dengan saat ini, mungkin hanya lembaran-lembaran kertas yang tebal tak seberapa ini bagian dari langkah awalku membuat kalian bahagia”

*Karya ini juga kupersembahkan kepada kakak Ramli Abd.  
Rahman H. Dualla, ST dan adikku Rahmatia Rahman  
H. Dualla yang selalu memberikan semangat dan do'a  
yang tiada habisnya.*

Terima kasih untuk semuanya, untuk ribuan tujuan yang harus di capai. Untuk jutaan impian yang harus dikejar untuk sebuah pengharapan.

**ALMAMATERKU TERCINTA  
TEMPAT MENIBAH ILMU  
UNIVERSITAS NEGERI GORONTALO**

## **DAFTAR TABEL**

**Tabel I**  
**Daftar Penjualan Tanah Beserta Pohonnya**  
**Tahun 2015**

No	Penjual	Pembeli	Luas tanah/tanaman	Keterangan
1.	Hj. Nani Abdullah	Antonius Salitan	Luas Tanah: 950 m2 16 pohon kelapa	-
2	Idrus Husain	Saipul Ladika	Luas Tanah: 3.617 m2 27 Pohon Kelapa	-

*Sumber Data Primer Kecamatan Dungingi*

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	i
<b>ABSTRAK .....</b>	ii
<b>ABSTRACT .....</b>	iii
<b>LEMBAR PERSETUJUAN .....</b>	iv
<b>LEMBAR PENGESAHAN.....</b>	v
<b>SURAT PERNYATAAN .....</b>	vi
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	vii
<b>MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....</b>	xiii
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	xiv
<b>DAFTAR ISI .....</b>	xv
 <b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	5
1.3 Tujuan Penelitian.....	6
1.4 Manfaat Penelitian .....	6
1.4.1 Manfaat Teoritis .....	6
1.4.2 Manfaat Praktis.....	7
 <b>BAB II KAJIAN PUSTAKA</b>	
2.1 Gambaran Umum tentang Asas Pemisahan Horisontal ( <i>Horizontal In Scheiding</i> ).....	8
2.1.1 Asas Pemisahan Horizontal ( <i>Horizontal In Scheiding</i> ) .....	8
2.1.2 Asas Pemisahan Horizontal dan Pelekatan Vertikal.....	10
2.1.3 Asas Pelekatan Horizontal dan Pelekatan Vertikal .....	11
2.1.4 Asas Pemisahan Horizontal dan Hubungannya dengan Cara Membedakan Benda .....	13
2.2 Gambaran Umum tentang Tanah.....	14

2.3 Gambaran Umum tentang Hak-hak Atas Tanah .....	18
2.4 Peralihan Hak Atas Tanah dengan Jual Beli .....	23
2.4.1 Peralihan Hak Atas Tanah.....	23
2.4.2 Jual Beli Tanah .....	24

### **BAB III METODE PENELITIAN**

3.1 Lokasi Penelitian .....	27
3.2 Jenis Penelitian .....	27
3.3 Jenis dan Sumber Data.....	27
3.4 Populasi dan Sampel .....	28
3.4.1 Populasi .....	28
3.4.2 Sampel.....	28
3.5 Teknik Pengumpulan Data.....	29
3.6 Analisa Data .....	29

### **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

4.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	31
4.2 Pembahasan Hasil Penelitian.....	33
4.2.1 Bagaimanakah akibat hukum peralihan hak atas tanah dengan jual beli dalam penerapan asas pemisahan horizontal ( <i>horizontale in scheiding</i> ) di Kec. Dungingi .....	33
4.2.2 Faktor-faktor apa yang mempengaruhi masih berlakunya peralihan hak atas tanah dengan jual beli dalam penerapan asas pemisahan horizontal ( <i>horizontale in scheiding</i> ) di Kecamatan Dungingi .....	43

### **BAB V PENUTUP**

5.1 Kesimpulan .....	50
5.2 Saran .....	51

### **DAFTAR PUSTAKA .....**

### **LAMPIRAN .....**

### **CURRICULUM VITAE**