

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Rumusan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, mengandung pengertian bahwa bumi air dan kekayaan yang didalamnya dikuasai oleh negara, hendaknya negara menggunakan apapun yang ada di muka bumi ini dengan memiliki tujuan untuk mensejahterakan rakyat Indonesia.

Negara mempunyai kewenangan penuh dalam menguasai bumi air dan kekayaan alam, terutama yang terkait dengan tanah, karena begitu pentingnya arti tanah maka diadakan pengaturan dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pengaturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan, bahwa:

Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk:

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan.¹

¹ Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pengaturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Pemerintah Indonesia telah mempermudah masyarakatnya yang ingin menguasai tanahnya dengan mendirikan Badan Pertanahan Nasional atau yang disingkat dengan (BPN). Dengan adanya BPN, masyarakat Indonesia dapat memiliki suatu kekuatan hukum untuk tanah miliknya, dengan mendaftarkan tanah tersebut sesuai peraturan pendaftaran tanah di BPN setempat, yang nantinya tanah tersebut akan memiliki kekuatan hukum.

Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.²

Ketentuan Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA dinyatakan bahwa akhir kegiatan pendaftaran tanah yang diadakan oleh pemerintah adalah pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. UUPA tidak menyebut nama surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftarkan.³

Tanah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang sangat penting, oleh karena tanah adalah tempat manusia tinggal, tempat dari mana mereka berasal dan akan kemana mereka pergi. Sehingga aspek dan kedudukan atas pemilikan tanah

² Umar Said Sugiharto, dkk, 2015, HUKUM PENGADAAN TANAH *Pengadaan Hak Atas Tanah untuk Kepentingan Umum Pra dan Pasca Reformasi*, Penerbit: Setara Press, Jatim, hlm. 303.

³ *Ibid.*

menjadi hal penting karena akan mengatur soal siapa saja penghuninya, dan benda-benda apa saja yang melekat dalam tanah tersebut.

“Bagi manusia, tanah merupakan hal terpenting bagi hidup dan kehidupannya. Di atas tanah, manusia dapat mencari nafkah seperti bertani, berkebun, dan beternak. Di atas tanah pula manusia membangun rumah sebagai tempat bernaung dan membangun berbagai bangunan lainnya untuk perkantoran dan sebagainya”.⁴

Salah satu benda yang melekat pada tanah adalah bangunan termasuk di dalamnya rumah, namun dalam konstruksi Undang-Undang tentang Pengaturan Dasar Pokok-Pokok Agraria tidak terdapat ketentuan mengenai status bangunan, rumah yang berdiri di atas tanah karena berdasarkan asas pemisahan horizontal dimungkinkan pemilikan dan peralihan benda-benda di atas tanah itu terlepas dari tanahnya.⁵

Asas pemisahan horizontal merupakan asas yang berkaitan dengan hak atas tanah yang dimulai dari proses pendaftaran tanah tersebut. Asas pemisahan horizontal ini pada dasarnya dianut dalam hukum adat pertanahan di Indonesia yang kemudian diadopsi dalam UUPA. Penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menyatakan, bahwa: “Penerapan asas pemisahan

⁴ Adrian Sutedi, 2008, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Penerbit: Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 45.

⁵ <http://m.hukumonline.com/berita/baca/hol16703/beberapa-pemikiran-tentang-asas-pemisahan-horizontal-dalam-pertanahan>, Diakses pada Sabtu, 23 April 2016.

horizontal tidak terjadi secara otomatis, tetapi dapat diterapkan apabila telah diperjanjikan dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT)”⁶.

Penggunaan asas pemisahan horizontal ini menerobos asas perlekatan vertikal yang dianut dalam Buku II BW yang menentukan bahwa semua benda yang melekat dengan tanah dianggap sebagai satu kesatuan dengan tanahnya, oleh sebab itu, apabila tanahnya dijual atau dijaminakan, maka sekaligus berikuk dengan segala bendayang ada/berdiri di atasnya. Jika dalam sebidang tanah, ada dua hak yang melekat, pertama misalnya hak primer yaitu hak milik (individu atau pun hak menguasai Negara), dan kedua adalah hak sekunder (Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan lain-lain).⁷

Permasalahan yang akan muncul atas asas pemisahan horizontal akan mencuat apabila terjadi kasus yang setelah hak sekundernya berakhir pemegang hak milik tadi ingin mengusahakan tanah tersebut sendiri. Sementara disatu pihak ada sebuah gedung yang berdiri tegak di atas tanahnya. Apakah hukum yang berlaku terhadap tanah dengan sendirinya berlaku juga terhadap bangunan beserta benda-benda yang berdiri di atasnya, dan siapakah menurut hukum pemilik bangunan beserta benda-benda yang didirikan atau ada di atas tanah kepunyaan pihak lain?

Hasil observasi yang dilakukan calon peneliti bahwa asas pemisahan horizontal masih terdapat di Kecamatan Duingingi khususnya Kelurahan Tuladenggi, dimana tahun 2015 ada dua (2) orang pemilik tanah dan tanaman/bangunan di atasnya

⁶ Penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

⁷ <http://m.hukumonline.com/berita/baca/hol16703/beberapa-pemikiran-tentang-asas-pemisahan-horizontal-dalam-pertanahan>, Diakses pada Sabtu, 23 April 2016.

berbeda kepemilikannya. Menurut Syamsudin Abdullah (PPAT) Kecamatan Duingi, bahwa awalnya si pemilik tanah telah menjual sebidang tanahnya yang terletak di Kelurahan Tuladengi Kecamatan Duingi kepada seseorang. Setelah terjadi kesepakatan jual beli, ternyata si pembeli merasa keberatan karena tanah yang ia beli masih terdapat tanaman di atasnya berupa pohon kelapa. Di pihak lain, sang pemilik tanaman (pohon kelapa) tersebut merasa keberatan karena pada saat dilakukan proses jual beli tidak melibatkan dirinya⁸. Hal ini tentu menimbulkan konflik hukum baru baik antara pemilik tanah dan pemilik tanaman yang berada di atasnya.

Berdasarkan hal tersebut di atas, persoalan yang muncul terhadap hukum atas Peralihan Hak Atas Tanah dengan Jual Beli dalam Penerapan Asas Pemisahan Horizontal adalah apakah hukum yang berlaku terhadap tanah dengan sendirinya berlaku juga terhadap tanaman yang berdiri di atasnya, dan siapakah menurut hukum pemilik tanah dan tanaman di atas tanah? Kondisi di atas menjadi hal yang harus dibenahi oleh pemerintah Indonesia melalui pembaharuan regulasi agar terdapat kepastian hukum baik pemilik tanah maupun pemilik tanaman yang berada di atas tanah.

Mempertimbangkan hal tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan mengajukan judul sebagai berikut: **“JUAL BELI HAK ATAS TANAH DITINJAU DARI ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL (*HORIZONTALE IN SCHEIDING*) DI KECAMATAN DUNGINGI KOTA GORONTALO”**.

⁸ Wawancara bersama Syamsudin Abdullah (PPAT) Kecamatan Duingi, Rabu, 16 Maret 2016.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang permasalahan di atas, maka dapat dirumuskan masalah dalam penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimanakah akibat hukum peralihan hak atas tanah dengan jual beli dalam penerapan asas pemisahan horizontal (*horizontale in scheidung*) di Kecamatan Duingi Kota Gorontalo ?
2. Faktor-faktor apa yang mempengaruhi masih berlakunya peralihan hak atas tanah dengan jual beli dalam penerapan asas pemisahan horizontal (*horizontale in scheidung*) di Kecamatan Duingi Kota Gorontalo ?

1.3 Tujuan Penelitian

Tentu dalam proses penyusunan karya ilmiah ini, calon peneliti memiliki beberapa tujuan yang ingin dicapai. Tujuan itu diantaranya sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimanakah akibat hukum peralihan hak atas tanah dengan jual beli dalam penerapan asas pemisahan horizontal (*horizontale in scheidung*) di Kecamatan Duingi Kota Gorontalo.
2. Untuk mengetahui faktor-faktor apa yang mempengaruhi masih berlakunya peralihan hak atas tanah dengan jual beli dalam penerapan asas pemisahan horizontal (*horizontale in scheidung*) di Kecamatan Duingi Kota Gorontalo.

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

Secara teoritis, calon peneliti berharap hasil penelitian ini dapat memberi manfaat untuk:

1. Sumbangsih pemikiran bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan ilmu hukum pada khususnya.
2. Menambah referensi dan bahan masukan bagi peneliti-peneliti selanjutnya, utamanya menyangkut jual beli hak atas tanah ditinjau dari asas pemisahan horizontal (*horizontale in scheidings*).

1.4.2 Manfaat Praktis

Sementara disisi praktis, calon peneliti juga berharap agar hasil penelitian ini dapat bermanfaat untuk:

1. Sebagai salah satu syarat mutlak untuk memperoleh gelar kesarjanaan dalam disiplin ilmu hukum di Universitas Negeri Gorontalo (UNG).
2. Memberikan sumbangan pemikiran bagi masyarakat terhadap pentingnya pemahaman tentang jual beli hak atas tanah ditinjau dari asas pemisahan horizontal (*horizontale in scheidings*).