

**PERLINDUNGAN HUKUM ASAS PEMISAHAN
HORIZONTAL DALAM PERALIHAN
HAK ATAS TANAH**

OLEH :
PUTRI SURYANINGSIH Z.MUSA
NIM : H.11.18.152

SKRIPSI

**Untuk memenuhi Persyaratan
Mencapai Gelar Sarjana Hukum**



**PROGRAM STRATA SATU (S-1)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ICHSAN GORONTALO
2022**

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

**PERLINDUNGAN HUKUM ASAS PEMISAHAN
HORIZONTAL DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH**

OLEH :

PUTRI SURYANINGSIH Z. MUSA

NIM :H.11.18.152

SKRIPSI


**Untuk Memenuhi Persyaratan
Mencapai Gelar Sarjana Hukum
Disetujui Oleh Tim Pembimbing
Pada Tanggal**

Menyetujui:

PEMBIMBING I


Ilham, S.H.I.M.H
NIDN: 0924098401

PEMBIMBING II


Yeti S Hasan, S.H., M.H
NIDN: 0906118803

LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI
PERLINDUNGAN HUKUM ASAS PEMISAHAN
HORIZONTAL DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH

OLEH:
PUTRI SURYANINGSIH Z. MUSA
NIM : H.11.18.152

SKRIPSI

Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji
Pada Tanggal
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat

- | | | |
|------------------------------------|---------|---------|
| 1. DR. Hiran Lahaling, S.H.I., M.H | Ketua | (.....) |
| 2. Jupri, S.H., M.H | Anggota | (.....) |
| 3. Haritsa, S.H., M.H | Anggota | (.....) |
| 4. Ilham, S.H.I., M.H | Anggota | (.....) |
| 5. Yeti S Hasan, S.H., M.H | Anggota | (.....) |

Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum

DR. RUSMULYADI, SH.,MH
NIDN : 0906037503

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Putri Suryaningsih Z.Musa

Nim : H.11.18.152

Konsentrasi : Perdata

Program Studi : Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Skripsi ini berjudul **PERLINDUNGAN HUKUM ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH** adalah benar-benar merupakan karya sendiri dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar sarjana baik di Universitas Ichsan Gorontalo maupun perguruan tinggi lainnya.
2. Skripsi ini murni gagasan, rumusan dan penelitian sendiri tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan dan saran pembimbing dan penguji pada saat ujian skripsi ini.
3. Dalam skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah dipublikasikan orang lain kecuali secara tertulis dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan sebutan nama pengarang dan di cantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terbukti pernyataan yang saya buat tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi Akademik yang berupa pencabutan skripsi dan gelar yang saya peroleh dari skripsi.

Demikian surat pernyataan ini dibuat untuk dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Gorontalo, 2022

embuat pernyataan



PUTRI SURYANINGSIH Z.MUSA

NIM : H.11.18.152

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Allah SWT, yang telah memberikan nikmat kesehatan dan keafiatan kepada Penulis, sehingga dapat merampungkan Usulan Penelitian ini dalam rangka memenuhi salah satu syarat ujian, guna untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu pada Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo.

Usulan Penelitian ini bertujuan untuk memberikan gambaran dan penjelasan yang menyeluruh dan mendalam mengenai **“PERLINDUNGAN HUKUM ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH”** Ucapan terima kasih Calon Peneliti sampaikan kepada:

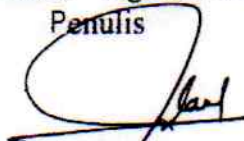
1. Papa dan bunda yang selama ini selalu memberikan dukungan dan doa demi kelancaran dan kesuksesan penulis dalam menyelesaikan proposal ini.
2. Bapak Mohamad Ichsan Gaffar, S.E., M.AK, Selaku Ketua Yayasan Pengembangan Ilmu Pengetahuan dan Teknologi (YPIPT) Ichsan Gorontalo.
3. Bapak Dr. Abd. Gafar Ladjoke M.Si Selaku Rektor Universitas Ichsan Gorontalo.
4. Bapak Dr. Rusmulyadi, SH.,MH Selaku Dekan pada Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo
5. Bapak Saharuddin, SH.,MH Selaku Wakil Dekan I Bidang Akademik pada Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo.

6. Bapak Suardi Rais, SH.,MH Selaku Wakil II Bidang Administrasi dan Keuangan pada Fakultas Hukum Universitas Icshan Gorontalo
7. Bapak Jupri, SH.,MH Selaku Wakil III Bidang Kemahasiswaan Fakultas Hukum Universitas Icshan Gorontalo
8. Ibu Dr Hijrah Lahaling, SH.,MH Selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Icshan Gorontalo
9. Pak Ilham, SH.,MH Selaku Pembimbing I pada Fakultas Hukum Universitas Icshan Gorontalo
10. Ibu Yeti S.Hasan, SH.,MH Selaku Pembimbing II pada Fakultas Hukum Universitas Icshan Gorontalo
11. Seluruh Dosen di lingkungan civitas akademika Fakultas Hukum Universitas Icshan Gorontalo
12. Seluruh teman-teman angkatan 2018 Fakultas Hukum Universitas Icshan Gorontalo

Semoga bantuan dan dorongan yang penulis terima dari semua pihak dapat menjadi petunjuk kearah masa depan yang lebih baik. AMIN

Gorontalo, Agustus 2021

Penulis



PUTRI SURYAMINGSIH Z.MUSA

NIM: 11.18.152

ABSTRAK

PUTRI SURYANINGSIH Z. MUSA. H1118152. PERLINDUNGAN HUKUM ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH

Tujuan penelitian ini adalah (1) Untuk mengetahui dan memahami akibat hukum asas pemisahan horizontal dalam peralihan hak atas tanah, (2) Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis perlindungan hukum asas pemisahan horizontal dalam peralihan hak atas tanah. Adapun jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian Empiris atau biasa juga dikenal dengan *Non Doktrinal* yaitu pendekatan dari segi fakta peristiwa hukum yang terjadi ditengah masyarakat luas pada umumnya. Berdasarkan hasil penelitian, penerapan asas pemisahan horizontal hak – hak atas tanah yang merupakan sifat asli hak – hak dalam hukum adat, tetap dipertahankan tetapi disesuaikan dengan kenyataan kebutuhan masyarakat masa kini. Hak atas tanah tidak meliputi pemilikan atas bangunan yang ada diatasnya. Bangunan, tanaman dan benda – benda lain yang menanani, baik pihak itu pemegang hak atas tanahnya sendiri atau bukan, kecuali kalau ada perjanjian sebaliknya.

Kata kunci: Hak Atas Tanah, asas pemisahan horizontal, perlindungan hukum



ABSTRACT

PUTRI SURYANINGSIH Z. MUSA. H1118152. THE LEGAL PROTECTION OF THE PRINCIPLE OF HORIZONTAL SEPARATION IN THE TRANSFER OF LAND RIGHTS

The aims of this study are (1) to find out and understand the legal consequences of the horizontal separation principle in the transfer of land rights, and (2) to find out, study, and analyze the legal protection of the horizontal separation principle in the transfer of land rights. The type of research used in this study is the type of empirical one, commonly known as non-doctrinal, an approach showing up the facts of legal events occurring in a big community. Based on the results of the study, the implementation of the principle of horizontal separation of land rights as the original nature of rights in customary law is maintained but adapted to the real needs of today's society. Land rights do not include ownership of buildings on it. Buildings, plants, and other objects planted, whether the party is the holder of the right to his land or not, unless there is an agreement otherwise.

Keywords: Land Rights, horizontal separation principle, legal protection



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN PENGUJI	iii
PERNYATAAN	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah.....	6
1.3 Tujuan Penelitian.....	7
1.4 Manfaat Penelitian.....	7
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	8
2.1 Pengaturan tentang Asas Pemisahan Horizontal Dalam UUPA.....	8
2.1.1 Pengertian Asas Pemisahan Horizontal	8
2.1.2 Pengertian tanah.....	8
2.1.3 Undang – Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960.....	9
2.2 Dualisme Hukum Pertanahan di Indonesia.....	12
2.3 Hak Wilayah Masyarakat Hukum Adat.....	16
2.4 Hak perseorangan Atas Tanah	17
2.5 Hak-Hak yang Melekat dalam Sebidang Tanah	22
2.6 Kerangka Pikir	34
2.7 Definisi Operasional.....	35
BAB III. METODE PENELITIAN.....	36
3.1 Jenis Penelitian	36
3.2 Objek Penelitian	36
3.3 Lokasi Penelitian	36
3.4 Populasi dan Sampel.....	37
3.5 Teknik Pengumpulan data.....	37

3.6 Tehnik Analisis Data	38
BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	39
a. Gambaran Lokasi Penelitian	39
i. Mata Pencarian.....	40
ii. Agama	41
iii. Budaya.....	41
iv. Pendidikan	42
v. Struktur Pemerintahan Desa Molingkapoto	42
b. Akibat hukum Asas Pemisahan Horizontal Dalam peralihan Hak Atas Tanah Didesa Molingkapoto	45
i. Pelaksanaan Asas pemisahan Horizontal Jual beli Tanah masyarakat desa Molingkapoto	50
ii. Sistem perjanjian yang sering diterapkan masyarakat desa molingkapoto	52
iii. Sistem penerapan Tayade dalam jual beli tanah.....	53
c. Perlindungan hukum bagi para pihak terhadap penerapan Asas Pemisahan Horizontal dalam Peralihan Hak Atas Tanah di desa molingkapoto.....	55
i. Cara penyelesaian ketika terjadi sengketa tanah.....	59
BAB V.PENUTUP	62
5.1 kesimpulan.....	62
5.2 saran	62
DAFTAR PUSTAKA.....	63
LAMPIRAN - LAMPIRAN	

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu sumber kehidupan yang sangat penting bagi manusia,maupun dalam fungsinya sebagai sarana untuk mencari penghidupan atau pendukung mata pencaharian dalam berbagai bidang seperti pertanian,perikanan, industry, perkebunan, peternakan, maupun yang dipergunakan sebagai tempat pemukiman dan di dirikannya perumahan sebagai tempat tinggal.

Bertambah jumlah manusia yang membutuhkan tanah untuk tempat membangun perumahan dan kemajuan untuk perkembangan ekonomi, sosial dan budaya juga teknologi hendak pula tersediannya tanah yang banyak, misalnya untuk perkebunan, peternakan, perkantoran, pabrik-pabrik , tempat hiburan dan jalan-jalan untuk perhubungan.

Adanya ketidakseimbangan antara persediaan tanah yang terbatas dengan kebutuhan tanah yang besar berakibat timbulnya suatu masalah yang terkait dengan tanah, dan kebutuhan masyarakat pada tanah pasti akan selalu meningkat dan hal ini juga akan mendorong peningkatan kegiatan jual beli tanah sebagai sarana dan bentuk proses peralihan hak atas tanah.¹

Secara umum jual beli diatur dalam pasal 1457 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “jual-beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang

¹ Boedi Harsono, 2006, Hukum Agraria Indonesia : Himpunan Peraturan – peraturan Hukum Tanah, Jakarta : Djambatan.hal.19

satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.² perjanjian jual beli yang dimaksud merupakan perjanjian timbal balik sempurna penjual wajib menyerahkan kebendaannya serta berhak untuk menerima pembayaran, sedangkan pembeli wajib untuk melakukan pembayaran juga berhak menerima suatu kebendaan.

Effendi perangi menyatakan “jual beli hak atas tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk semalamannya) oleh penjuan kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual”.

Salah satu tanda yang penting dalam hukum pertanahan adalah tentang hubungan hukum antara benda dan tanah lain dan melekat kepadanya, kepastian hukum terhadap kedudukan hukum dari benda yang melekat pada tanah ini sangat penting, sebab hal ini mempunyai pengaruh yang lebar terhadap segala hubungan hukum yang menyangkut benda dengan tanah yang melekat padanya³

Dalam prakteknya, salah satu bentuk prosesnya. Asas pemisahan horizontal adalah jual beli pohon kelapa tidak beserta dengan tanahnya atau membeli tanahnya tidak beserta kelapanya. Jual beli hanya dilakukan dengan selemba kwitansi, meskipun hal ini tak dilarang namun kelak tidak menutup kemungkinan dalam proses pembuat sertifikat hak milik akan mengalami kesulitan.

² Kitab Undang-undang Hukum Perdata hal.342

³ Ibid hal.20

Pemisahan secara horizontal antara pemilik tanah dengan pemilik bangunan yang ada di atasnya, dimana tanahnya merupakan milik pemilik tanah dan bangunannya milik sipenyewa tanah selaku orang yang mendirikan bangunan tersebut. Pada waktu seseorang mendirikan bangunan diatas sebidang tanah dan telah menempati bangunan tersebut selama bertahun-tahun lamanya, ketika tanah tersebut disengketakan dikemudian hari dan dia kalah dalam sengketa tanah tersebut, maka dia dibuat berhak yang harus melaksanakan putusan dan menyerahkan tanah sengketa. Meski terdapat asas pemisahan horizontal yang memisahkan tanah sengketa dengan bangunan yang telah dia bangun yang mana sepantasnya bangunan tersebut menjadi hak miliknya, dia tetap menjadi pihak yang tidak dapat dibenarkan, karena telah mendirikan bangunan diatas tanah yang mana dia tidak berhak atas tanah tersebut.

Mengenai Proses asas pemisahan horizontal melalui praktek jual beli tanah misalkan dalam prakteknya, jual beli tanah yang tidak beserta dengan pohon ternyata tak diatur dalam UUPA, proses asas pemisahan horizontal yang diatur dalam UUPA adalah sewa tanah, hak guna usaha, hak pakai dan hak guna bangunan. Ini artinya bahwa sebenarnya ada kekosongan hukum mengenai praktek jual beli pohon tidak beserta tanahnya atau menjual tanahnya tidak beserta dengan pohonnya.

Menurut asas pemisahan horizontal pemilikan atas tanah dan benda-benda yang ada diatas tanah itu adalah terpisah, pemilik atas tanah terlepas dari

benda – benda yang ada diatas tanah, sehingga pemilik hak atas tanah dan pemilik atas bangunan yang berada diatasnya dapat berbeda.

Asas pemisahan horizontal hak-hak atas tanah yang merupakan sifat asli hak-hak dalam hukum adat tetap dipertahankan akan tetapi disesuaikan dengan kenyataan kebutuhan masyarakat masa sekarang. Hak atas tanah tidak meliputi pemilikan atas bangunan yang ada diatasnya. Bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada diatas tanah tersebut adalah milik pihak yang membangun atau menanam, baik pihak itu pemegang hak atas tanah itu sendiri atau bukan. Terecuali, kalau ada perjanjian sebaliknya . perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada diatasnya, kalau hal itu tak secara jelas dinyatakan.

Penerapan peralihan hak milik beserta jual beli yang dilakukan secara formal, peralihan hak beserta jual beli juga dapat dilakukan dengan cara adat atau dikenal dengan jual beli dibawah tangan yang biasa dilakukan didepan kepala desa oleh pihak-pihak yang berkepentingan kemudian dilakukan didepan keluarga, kerabat, saksi dan tetangga juga biasanya hanya dibuktikan dengan selemba kwitansi pembayaran.⁴

Praktek jual beli pohon tidak beserta dengan tanahnya, memiliki hakikat adanya hak milik atas benda bukan tanah diatas tanah. Hak milik, adanya hak milik atas benda bukan tanah diatas tanah. Hak milik, merupakan Peristiwa Umum. Sedangkan Hak Pakai, Hak Guna Usaha (HGU), hak guna bangunan

⁴ Cicilia Putri Andari dan Djumadi Purwoatmodjo, 2019, Akibat Hukum Asas Pemisahan Horizontal dalam Peralihan Hak Atas Tanah, Volume 12 No.2 (2019).hal.706

(HGB), Sewa tanah untuk bangunan dan jual beli tanah tidak beserta dengan pohonnya adalah Peristiwa Khusus.

Asas pemisahan Horizontal ini bukan hanya dalam konteks terpisahnya pemilik hak milik atas benda bukan tanah diatas tanah hak milik orang lain jika pemahaman ini yang kita jadikan acuan maka kita akan membangun suatu kesimpulan bahwa jual beli tanah tidak beserta dengan pohon yang tumbuh diatasnya juga menerapkan asas pemisahan horizontal seperti yang diatur dalam Undang-undang pokok agraria..

Asas Pemisahan Horizontal tidak hanya dalam konteks terpisahnya pemegang Hak Milik atas benda bukan tanah, diatas tanah hak milik orang lain tapi pemahaman tersebut perlu diperluas/ditambah apabila Asas Pemisahan Horizontal adalah asas yang menjelaskan bahwa subjek hukum pemegang Hak Milik atas benda diatas tanah beda dengan subjek Hukum pemegang Hak Milik atas tanah tersebut, dimana keberadaan benda diatas tanah Hak Milik orang lain memiliki jangka waktu yang jelas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan/kesepakatan.⁵

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), terkait aturan pertanahan berlaku 2 (dua) aturan hukum, yaitu hukum tanah barat yang bersumber dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPer) dan hukum tanah adat yang bersumber dari hukum adat. Dalam Pasal 500, Pasal 571, Pasal 601, Pasal 603 dan Pasal 604 KUHPer berlaku asas perlekatan

⁵ Ibid hal.707

(*natrekking/accesie*), sedangkan didalam hukum tanah adat berlaku prinsip atau asas yang bernama asas pemisahan horizontal (*horizontale scheiding*). Prinsip pemisahan ini yaitu keterkaitan antara kepemilikan tanah dengan benda-benda diatasnya. Asas perlekatan disebut juga dengan asas vertikal yang menjelaskan bahwa kepemilikan atas tanah meliputi juga kepemilikan atas bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berada diatasnya. Secara sederhana dapat diartikan bahwa pemilik tanah juga merupakan pemilik bangunan. Sedangkan asas pemisahan horizontal yaitu menjelaskan bahwa kepemilikan atas tanah tidak meliputi kepemilikan atas bangunan, tanaman serta benda-benda yang diatasnya, dalam artian pemilik tanah belum tentu sebagai pemilik bangunan. Pemilik bangunan adalah orang yang mendirikan bangunan, walaupun tanah dibawahnya bukan miliknya.

Pemahaman ini dapat dilihat berdasarkan analog hukum diatas dengan tidak mengabaikan dasar hukum yang ada.

Berdasarkan permasalahan diatas Penulis memandang perlu Mengangkat Skripsi ini dengan judul :” **PERLINDUNGAN HUKUM TENTANG ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH**”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah maka permasalahan dalam proposal ini dirumuskan sebagai berikut :

1. bagaimana akibat hukum dari asas pemisahan horizontal dalam peralihan hak atas tanah ?

2. bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak terhadap penerapan Asas Pemisahan Horizontal dalam peralihan Hak atas tanah?

1.3 Tujuan penelitian

Berdasarkan permasalahan diatas, maka dikemukakan bahwa tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis perlindungan hukum asas pemisahan horizontal dalam peralihan hak atas tanah.
2. Untuk mengetahui dan memahami akibat hukum asas pemisahan horizontal dalam peralihan hak atas tanah

1.4 Manfaat penelitian

1. untuk jadi panduan bagi peneliti dan penulisan ini diharapkan bisa berguna sebagai sumbangan pemikiran dalam proses ilmu pengetahuan dan pembelajaran bagi mahasiswa dalam mengetahui serta menganalisis ilmu hukum pada umumnya dan ilmu hukum agrarian, serta ilmu hukum perdata, khususnya pengetahuan mengenai peralihan hak atas tanah.
2. Sebagai salah satu syarat akademik bagi peneliti untuk menyelesaikan strata satu pada program studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo Utara.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengaturan tentang Asas Pemisahan Horizontal Dalam UUPA

2.1.1 Pengertian Asas Pemisahan Horizontal

Asas Pemisahan Horizontal adalah asas dalam hukum pertanahan yang diatur dalam hukum adat. Berdasarkan asas pemisahan horizontal, maka tanah terlepas dari berbagai benda yang melekat terhadapnya.

Asas Pemisahan Horizontal menyatakan tanaman dan bangunan tidak merupakan bagian dari tanah. Akibatnya hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi kepemilikan tanaman dan bangunan yang ada di atasnya.

Berdasarkan asas pemisahan horizontal, kemungkinan dalam satu bidang tanah yang sama terdapat beberapa hak kepemilikan atas tanah secara bersamaan, misalkan ada tanah milik individu di atasnya dibuat perjanjian dengan pihak lain agar dapat dibangun bangunan perkantoran yang dilekatkan Hak Guna Bangunan selama 30 tahun dan diperpanjang 20 tahun.⁶

2.1.2 Pengertian tanah

Dalam hukum adat tanah merupakan benda yang sangat di istimewakan, sehingga peraturan mengenai tanah dalam hukum adat, mempunyai lingkup tersendiri atau terpisah dan benda lain yang bukan tanah. Kedudukan istimewa tersebut adalah sedemikian rupa sehingga dalam hukum adat pengaturan hukum tanah, transaksi tanah dan transaksi yang berhubungan

⁶ [https://www.hukumonline.com/beberapa-pemikiran-tentang-asas pemisahan-horizontal-dalam-pertanahan](https://www.hukumonline.com/beberapa-pemikiran-tentang-asas-pemisahan-horizontal-dalam-pertanahan), Diakses Jum'at 13 Agustus 2021, Pukul 20:21 Wita.

dengan tanah dalam hukum adat adalah transaksi atas tanah yang tidak langsung, misalnya, transaksi bagi hasil, sewa tanah jaminan.

Dalam hukum adat tanaman dan bangunan diatur terpisah kemudian berada dalam lingkup benda bukan tanah dan hukum tentang perbuatan jasa. Dengan ini berdasarkan asas pemisahan horizontal dalam hukum adat dikenal pembedaan antara benda tanah dan benda bukan tanah.

2.1.3 Undang – Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960

UUPA menganut asas hukum adat karena itu juga menganut asas pemisahan horizontal, hal ini mana tersirat dalam ketentuan Pasal 5 UUPA.

“Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa.”

Dengan demikian UUPA juga menganut Asas Pemisahan Horizontal. Hal ini mana juga bahwa dalam UUPA dan peraturan pelaksanaannya tidak mengkaitkan tanah dengan benda lain yang melekat pada tanah. Dalam UUPA tidak terdapat ketentuan yang mengatur status bangunan atau rumah ataupun tanaman, karena UUPA menganut Asas Pemisahan Horizontal.

Mengenai penerapan Asas Pemisahan Horizontal pada praktek jual beli tanah tidak beserta dengan pohon kelapa di atasnya tak diatur oleh Undang-undang pokok agraria. Asas pemisahan horizontal yang diatur dalam UUPA hanyalah tentang :

- a. Hak Guna Usaha (HGU) yang disebutkan dalam pasal 16 ayat 1 huruf b UUPA, secara khusus diatur dalam pasal 28 s/d pasal 34 UUPA

- b. Hak Guna Bangunan (HGB) yang disebutkan dalam pasal 16 ayat 1 huruf c UUPA secara khusus diatur dalam pasal 35 s/d pasal 40 UUPA
- c. Hak Pakai (HP) disebutkan dalam pasal 16 ayat 1 huruf d UUPA secara khusus diatur dalam pasal 41 s/d pasal 43 UUPA
- d. Hak Sewa Untuk Bangunan (HSUB) yang disebutkan dalam pasal 16 ayat 1 huruf e UUPA, Secara khusus diatur dalam pasal 44, 45 UUPA⁷ dan
- e. Selain itu ada hak atas tanah yang bersifat sementara dan juga menerapkan asas pemisahan horizontal yaitu :

5. Hak Menumpang

Hak Menumpang yang dimaksud adalah bukan menumpang pada rumah atau bangunan, tetapi Hak menumpang diatas tanah milik orang lain, yang menurut boedi Harsono menumpang untuk mendirikan dan menempati bangunan diatas tanah milik orang lain.

6. Hak Sewa Tanah Pertanian.

UUPA sendiri tak memberikan definisi tentang Hak Sewa Tanah Pertanian, yang dimaksud dengan Hak Sewa Tanah Pertanian yaitu suatu perbuatan hukum yang penyerahan pengesahan tanah pertanian oleh pemilik tanah kepada penyewa tanah dengan jangka waktu ditentukan dalam jumlah uang sebagai sewa yang ditetapkan atas dasar kesepakatan kedua belah pihak.⁸

⁷ AA.Kunto A dan Lisa Esti P H, 2007, Undang – Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Yogyakarta : cet I. Hal.56

⁸ Muhammad Ilham Arisaputra, 2015, Reforma Agraria Diindonesia, Jakarta :Sinar Grafika.Hal.30

Jika dianalisis setiap ketentuan hukum diatas yang mengatur tentang pemisahan horizontal, maka dapat disimpulkan bahwa asas pemisahan horizontal dalam Undang-undang Pokok Agraria merupakan asas yang memisahkan hak milik atas tanah dengan hak milik atas suatu benda yang ada di atas tanah tersebut ataupun melekat pada tanah tersebut, dimana keberadaan benda yang ada pada tanah tersebut ada ketentuan batas waktunya baik itu berdasarkan kesepakatan ataupun atas dasar ketentuan Hukum perundang-undangan.

Jadi tidak hanya mengatur pemisahan hak milik suatu tanah dengan hak milik suatu benda yang ada diatasnya,akan tetapi juga mengatur tentang batasan waktu hak milik suatu benda yang melekat diatas tanah tersebut, baik atas dasar kesepakatan ataupun atas dasar ketentuan hukum perundang-undangan.

Berdasarkan keterangan diatas dapat disimpulkan bahwa asas kepemilikan bangunan yang adat dalam Undang-undang pokok Agraria atau Hukum Pertanahan Nasional Yang berlaku saat ini adalah asas pemisahan horizontal, yakni adanya pemisahan antara bangunan dan tanah yang berdiri diatasnya dan bahwa hak kepemilikan atas tanah tak serta merta menutupi hak atas bangunan yang ada diatas tanah tersebut, sebab bangunan yang ada dalam kepemilikan si pembangun bangunan tersebut.

Asas Pemisahan Horizontal bisa ditemukan pada Pasal 44 ayat 1 UUPA implementasi dari asas pemisahan horizontal adalah hak sewa untuk bangunan, dimana seseorang atau badan hukum menyewa sebuah tanah

kosong yang merupakan Hak milik orang lain untuk mendirikan suatu bangunan di atasnya dengan membayar uang sewa dalam jangka waktu tertentu dan disepakati oleh kedua belah pihak. Dalam hak sewa untuk bangunan ini terdapat asas pemisahan horizontal antara pemilik tanah dengan pemilik bangunan yang ada di atasnya, dimana tanahnya milik pemilik tanah sedangkan bangunannya milik sipenyewa tanah. Singkatnya pemilik tanah belum pasti pemilik bangunan.

Selain di Indonesia yang menganut asas pemisahan horizontal, Jepang juga menganut atau menggunakan asas ini. Pada proses pendaftaran benda tetap, pendaftaran pada hak atas tanahnya tak termasuk pendaftaran atas benda-benda yang melekat padanya. Sehingga menurut asas pemerintahan horizontal pada hukum pertanahan nasional dapat mengakibatkan berupa masalah. Masalah akan mudah timbul sebab ada 2 hak yang melekat pada sebidang tanah yakni hak primer dan hak sekunder, Hak primer yang dimaksud adalah hak milik berupa individu atau Negara dan hak sekunder adalah, hak guna usaha, hak pakai, hak guna bangunan, hak pengelolaan dll.⁹

2.2 Dualisme Hukum pertanahan Di Indonesia

Seperti telah diketahui bahwa sebelum di undangkanya UUPA, terdapat dualism hukum tanah Di Indonesia. Dualisme hukum tanah tersebut adalah Hukum tanah adat dan kolonial, Hukum Tanah Kolonial Merupakan Hukum tanah yang berkembang dalam masa penjajahan dan menempatkan tanah

⁹ Nasrullah, 2018, analisis hukum secara analog penerapan asas pemisahan horizontal pada praktek jual beli tanah tidak beserta dengan pohon kelapa di atasnya, volume 2 No.2 April 2018.146

penjajahan sebagai tempat sumber kekayaan untuk memenuhi kebutuhan penjajah.

Sebagian besar hukum tanah colonial Tersusun sesuai keinginan dan tujuan itu sendiri dari pemerintah penjajah, sehingga ketentuan hukum pertanahan yang ada dan berlaku di Indonesia sebelum Undang-undang pokok agraria yang dihasilkan oleh negara sendiri masih tetap hukum agrarian colonial yang begitu merugikan bagi kepentingan negara Indonesia. Hukum Agraria Kolonial memiliki tiga ciri seperti yang tercantum pada penjelasan Umum Undang-undang pokok agraria yang dinyatakan dalam konsideran atau menimbang, tiga ciri itu adalah :

1. karena hukum Agraria ini lainnya tersusun sesuai sendi – sendi dan tujuan dari pemerintah penjajah juga sebagiannya lagi dipengaruhi olehnya, sehingga bertentangan dengan kepentingan Negara dan rakyatnya dalam melaksanakan pembangunan pada rangka menyelesaikan revolusi nasional saat ini.
2. sebagai akibat dari politik hukum pemerintah penjajah, hukum pertanahan tersebut punya sifat dualisme yakni disatu sisi ada peraturan hukum adat, disisi lain juga ada peraturan didasarkan atas hukum colonial atau barat. ini menyebabkan munculnya bermacam - macam masalah antara golongan yang serba sulit dan tidak sesuai dengan semangat dan tujuan persatuan negara, karena bagi rakyat asli.

3. Sebab bagi rakyat yang asli, Hukum Agraria Kolonial atau penjajahan tak menjamin kepastian hukumnya.¹⁰

Selain itu, Hukum Agraria Kolonial juga mempunyai beberapa cirri yang pokok politik yakni diskriminasi, dominasi, dependensi dan eksplotasi. 5 dasar dominasi bisa dilihat pada kekuatan militer para penjajah untuk menguasai juga memerintahkan penduduk pribumi, sekelompok penjajah yang minoritas begitu berkuasa terhadap penduduk bumi yang mayoritas. Prinsip eksplotasi terwujud pada kekayaan agrarian jajahan untuk kepentingan Negara penjajah dimana penduduk pribumi diperas hasil produksi dan tenaganya dan diambil pihak penjajah dan kemudian hasil produk dari kekayaan tanah tersebut dikirimkan kenegara penjajah sebagai kesejahteraan dan kemakmuran penjajah. Diskriminasi adalah perbedaan etnis dan ras, dimana penjajah menganggap mereka sebagai negara yang lebih tinggi. sedangkan penduduk pribumi hanyalah negara yang rendah. Dependensi yaitu sebuah ketergantungan rakyat jajahan terhadap penjajah, dimana rakyat terjajah menjadi semakin tergantung kepada mereka dalam hal teknologi, modal, keterampilan dan pengetahuan sebab mereka semakin miskin dan lemah.¹¹

Pada masa penjajahan colonial, pernah berlaku keputusan Agraria (Agrarsche Besluit Stb 1870 Nomor 118 Agraris Besluit) ini adalah peraturan melaksanakan UU agrarian yang diundangkan dalam S. 1870 Nomor 188. Pasal 1 Agrarische Besluit memuat suatu ketentuan dan kemudian dikenal

¹⁰ Prof.dr.drs.Abintoro Prakoso, SH.MS, 2021, Sejarah Hukum Agraria, Jakarta : Setara Press.Ha.29

¹¹ Ibid Hal.30

dengan nama pernyataan umum tanah Negara (Domein Verklaring) yang bunyinya “ tidak mengurangi berlakunya suatu ketentuan kedua dan ketiga dari Wet tersebut, yang dimaksud Agrarische wet S. 1870 No. 55, ayat 5 dan 6 pasal 51 I.S, tetap dipegang asas, bahwa semua tanah yang tak dibuktikan ada hak oleh orang lain adalah domain Negara”.¹²

Didalam hukum adat terdapat suatu hubungan atau kesatuan yang begitu erat pada masyarakat adat juga tanah yang ditempatinya, dimana hubungan itu memiliki sifat religiomagis, sifat ini mempunyai arti bahwa kekayaan alam itu anugerah yang diberikan oleh tuhan kepada masyarakat adat. hubungan yang begitu erat dan juga bersifat religiomagis inilah kemudian menyebabkan rakyat adat secara sendirinya mempunyai hak dan kewajiban untuk menguasai, memelihara dan menggunakan kekayaan alam tersebut. Hak inilah yang disebut dengan Hak Ulayat,

Hak perseorangan atas tanah juga diakui bagi Masing-masing orang diberi suatu kesempatan untuk memiliki hak atas tanah. Dalam hukum adat juga dikenal suatu asas ; “ pada hak individu terlekat hak rakyat”. Sifat kerakyatan Indonesia dikabulkan pada asas ini, sebab asas ini mempunyai arti bahwa penggunaan hak seseorang harus memerhatikan juga tak boleh merugikan kepentingan rakyat.

Untuk menjadikan unfikasi hukum, dualisme hukum tanah dihapuskan dengan mencabut keputusan dan peraturan yang dibentuk sewaktu masa penjajahan. Dengan demikian hukum agraria colonial sudah tak diberlakukan

¹² Ibid Hal.31

lagi dan dibentuklah peraturan baru yang bisa membentuk kesatuan hukum tanah nasional sesuai dengan persatuan dan kepribadian negara Indonesia. Kesatuan hukum tanah nasional kemudian terwujud dengan diberlakukannya UUPA.¹³

2.3 Hak Wilayah Masyarakat Hukum Adat

Hak Wilayah Masyarakat Hukum Adat adalah serangkaian Hak dan kewajiban bagi masyarakat hukum adat yang berkaitan dengan tanah yang terdapat pada lingkungan wilayahnya. Dalam Pasal 3 Undang-undang pokok agraria telah mengatur tentang hak wilayah masyarakat Hukum Adat, yakni : “dengan mengingat berbagai ketentuan dalam pasal 1 dan 2, pelaksanaan hak wilayah dan hak-hak serupa itu dari masyarakat hukum adat sepanjang sesuai kenyataan yang masih ada, harus sedemikian rupa agar sesuai dengan kepentingan Negara dan nasional dan berdasarkan atas persatuan bangsa juga tak bisa bertentangan dengan UU dan Hukum lain yang lebih tinggi”.

Ketentuan pada pasal 3 Undang-undang pokok agraria diatas memiliki pernyataan berupa suatu pengakuan eksistensi hak wilayah masyarakat Hukum Adat sepanjang seperti kenyataann yang masih ada. Yang dimaksud, bila pada kenyataannya tak ada maka hak wilayah itu tidak akan diadakan kembali juga tak akan pula dibuatkan hak wilayah yang baru. sebab hak wilayah akan dibiarkan untuk tetap diatur oleh rakyat Hukum Adat masing-masing.¹⁴

¹³ IbidHal.32

¹⁴ Sembiring dan Rosnidar, 2017, Hukum Pertanahan Adat, Depok : PT.Raja Grafinfo Persada.hal.17

Salah satu lingkup hak wilayah yaitu tanah wilayah. Tanah wilayah menurut pasal 1 angka 2 permen Agraria/Kepala BPN No. 5 Tahun 1999 yaitu tanah yang di atasnya terdapat hak wilayah dari masyarakat hukum adat tertentu. Hak wilayah dikelola oleh masyarakat hukum adat yakni sekumpulan orang yang terikat dalam tatanan hukum adatnya sebagai rakyat bersama dalam persekutuan hukum sebab 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/Kepala BPN No. 5 Tahun 1999, hak wilayah masyarakat hukum adat dianggap tetap ada apabila mematuhi kriteria sbb :

- a) Mempunyai sekumpulan orang yang masih merasa terikat oleh tatanan hukum adatnya sebagai rakyat bersama dalam persekutuan hukum tertentu dan mengakui serta menerapkan suatu ketentuan persekutuan tersebut dalam kehidupan sehari-harinya.
- b) Terdapat tanah wilayah yang menjadi lingkungan hidup para masyarakat persekutuan hukum itu juga tempatnya mengambil keperluan hidupnya sehari-harinya.
- c) Terdapat tatanan hukum adat tentang pengurusan, penggunaan, dan penguasaan tanah wilayah yang berlaku juga ditaati oleh para masyarakat persekutuan hukum tersebut.¹⁵

2.4 Hak perseorangan atas tanah

Hak – hak perseorangan atas tanah terdiri dari :

¹⁵ Ibid Hal.19

- a) Hak atas tanah sebagai hak individual seluruhnya berasal dari hak negara, baik secara langsung ataupun tidak langsung. Berbagai macam hak atas tanah diatur dalam pasal 16 Undang-undang pokok agraria, Pasal 53 Undang-undang pokok agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Pakai atas tanah dan Hak Guna Bangunan, Adapun macam-macam hak atas tanah ini adalah sebagai Hak Guna Usaha, Hak Milik, Hak Guna Bangunan. Hak Sewa , Hak pakai, untuk bangunan, Hak Membuka tanah, Hak Gadai Tanah, Hak Usaha bagi hasil, Hak menumpang, Hak Memungut Hasil Hutan dan Hak sewa tanah pertanian.
- b) Wakaf adalah suatu perbuatan hukum individu atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari kekayaan miliknya berupa tanah milik dan melambangkannya selamanya sebagai kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran agama islam (pasal 1 ayat 1 PP No. 28 Tahun 1977). Pengaturan wakaf tanah Hak Milik sudah diatur dalam pasal 49 ayat 3 UUPA Jo. PP Nomor 28 Tahun 1977 Tentang perwakafan tanah milik. Kemudian PP ini dilaksanakan Sebagai 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 sesuai yang dimaksud dalam Undang-undang pokok agraria, berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, sebagai pelunasan utang terhadap kreditor yang lain (pasal 1 ayat 1 UU

No. 4 Tahun 1996). Dalam Undang-undang pokok agraria sudah diatur bahwa yang dapat dibebankan dengan hak tanggungan adalah hak milik (pasal 39). Dalam pasal 51 Undang-undang pokok agraria telah dikatakan bahwa hak tanggungan sudah diatur lebih lanjut dengan UU. Adapun UU dimaksud adalah UU No. 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah serta benda –benda yang berkaitan dengan tanah.

- d) Hak milik atas rumah susun, pasal 4 ayat 1 Undang-undang Pokok Agraria telah mengatur tentang hak milik atas satuan rumah susun secara implisit, dimana pada ketentuan pasal itu telah dikatakan bahwa pemberian hak atas tanah bisa diberikan kepada sekelompok orang, baik itu secara sendiri-sendiri ataupun secara bersamaan dengan orang lain serta badan hukum. Hak atas tanah yang dapat dimiliki/dikuasi secara bersama-sama oleh seluruh pemilik satuan rumah susun dapat berupa Hak Guna, Hak Milik, Bangunan dan atau hak pakai atas tanah Negara. Ketentuan yang mengatur tentang rumah susun adalah UU N0. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, yang Sudah mencabut UU sebelumnta yakni : UU No. 1985 Tentang rumah susun.¹⁶

Dalam hukum pertanahan, dianut asas pemisahan horizontal dimana asas ini menegaskan bahwa tanah tidaklah merupakan suatu kesatuan. Penguasaan bangunan terpisah dari penguasaan tanah sebab menguasai tanah tidak berarti menguasai juga bangunan diatas tanah tersebut dan sebaliknya, menguasai

¹⁶ Dyah Devina Maya Ganindra dan Faizal Kurniawan, 2017, Kriteria Asas Pemisahan Horizontal terhadap Penguasaan Tanah dan Bangunan Volume 32 No.2 Mei 2017, Surabaya.Hal.238

pula bangunan juga belum tentu menguasai tanah tersebut. Ada beberapa cara untuk bisa menguasai suatu bangunan, salah satunya adalah memiliki sebuah bangunan atas tanah yang bukan milik sendiri dengan jangka waktu tertentu (pasal 35 Undang-undang pokok agraria).

Dalam UU No. 28 Tahun 2002 tentang bangunan Gedung (UUGB), diatur bahwa pemilik bangunan gedung adalah badan hukum, orang, kelompok orang atau perkumpulan yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung, pada prinsipnya, status kepemilikan bangunan gedung Mesti terbukti dengan surat bukti kepemilikan bangunan, bangunan gedung yang dikeluarkan oleh pemerintah pusat berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan gedung. Kepemilikan bangunan gedung bisa dialihkan pada pihak yang lain. Dalam hal terdapat pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung pemilik yang baru harus memenuhi ketentuan yang sudah ada dalam UUGB. Dalam hal pemilik bangunan gedung tidak pemilik tanah pengalihan hak kepemilikan bangunan tersebut harus mendapat persetujuan pemilik tanah yang sah.¹⁷

Penguasa tanah juga 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/KUHper penguasaan dalam BW disebut dengan berzit dan diatur dalam pasal 529 sebagai berikut,”yang dimaksud dengan berzit

¹⁷ Ibid Hal.240

kekuasaan individu secara pribadi juga dengan perantara orang lain, seakan-akan barang itu miliknya sendiri”.

Berdasarkan rumusan pasal 529 BW tersebut bisa disimpulkan bahwa hak menguasai diberikan kepada pemegang hak tersebut hak untuk mempertahankan/menikmati benda yang dikuasai tersebut layaknya seorang pemilik. Sesuai dengan benda yang tak diketahui secara pasti siapa pemiliknya seorang pemegang hak tersebut bisa dianggap sebagai pemilik benda tersebut.

penguasaan dan kepemilikan tanah pada hukum perdata berlandaskan pada konsepsi liberal hukum barat yang member suatu kebebasan seluas-luasnya kepada perseorangan, agar memenuhi kebutuhan masing-masing. Individualism yang didasari dalam konsep liberal memandang hak milik individu sebagai hak yang tertinggi. Dalam sistem hukum tanah barat yang bersumber dari konsep individualistic ini. Hak penguasa atas tanah tertinggi adalah hak milik pribadi yang disebut dengan hak eigendom atas tanah bisa berbuat apa saja atas tanah tersebut, bisa untuk menjual, menghibahkan, menggadaikan, bahkan merusaknya, asalkan tak bertentangan dengan UU juga tidak bertentangan dengan hak-hak orang lain (pasal 570 BW).

Penguasaan tanah dalam hukum perdata menganut asas accesie/ 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 didalam 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 tanah tersebut. Penguasaan atas tanah meliputi pula penguasaan atas bangunan yang ada di atasnya, karena bangunan merupakan bagian dari tanah itu dan bangunan yang didirikan di atas milik pihak lain akan menjadi milik kepunyaan dan berada dibawah kuasa sipemilik tanah.¹⁸

2.5 Hak-hak yang melekat dalam sebidang tanah

Dalam sebidang tanah, ada dua hak yang melekat, yaitu hak primer dan sekunder. Adapula hak atas tanah yang bersifat primer adalah hak atas tanah yang berasal dari tanah Negara.berikut Macam-macam hak atas tanah yang bersifat primer yaitu :

a. Hak Milik

Hak Milik adalah hak yang turun temurun, terkuat juga terpenuhi yang dapat dipunyai oleh semua orang atas tanah juga member kewenangan sebagai segala macam keperluan diwaktu yang tak terbatas, selagi tidak ada larangan secara khusus.

dalam pasal 20 ayat 1 Undang – undang pokok agraria telah menetapkan Hak Milik sebagai hak turun temurun, terampuh dan terkuat yang bisa dimiliki setiap orang atas tanah. walaupun hak milik merupakan hak atas tanah yang paling ampuh dan kuat, dalam menggunakan tanah tak boleh fungsi sosial atas tanah, yakni dalam menggunakan tanah tidak boleh menimbulkan kerugian bagi orang lain, menggunakan tanah harus sesuai

¹⁸ Ibid Hal.241

dengan keadaan dan sifat haknya, adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dan kepentingan umum, juga tanah harus dipelihara dengan baik agar bertambah kesuburannya dan tercegah dari kerusakan.

Ketentuan tentang hak milik sudah diatur dalam pasal 16 ayat 1 Undang-undang pokok agraria peraturan tentang hak milik secara khusus dalam UUPA diatur dalam pasal 20 s/d pasal 27. Dalam pasal 50 Undang-undang pokok agraria diterangkan bahwa ketentuan lebih lanjut tentang hak milik sudah diatur dalam UU yang diperintahkan untuk mengatur lebih lanjut tentang hak milik. maka yang berlaku yaitu ketentuan hukum adat disekitar dan peraturan – peraturan lainnya mengenai hak atas tanah, selagi tak bertentangan dengan Undang-undang pokok agraria (pasal 56 UUPA).

b. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha (HGU) menurut pasal 28 ayat 1 Undang-undang pokok agraria adalah hak dalam mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh suatu Negara sebagai perikanan, perusahaan, pertanian atau peternakan dalam jangka waktu yang telah disebutkan dalam pasal 29 UUPA peraturan pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 (tentang hak guna bangunan, hak guna usaha dan hak pakai atau tanah)menambahkan sebagai perusahaan perkebunan.

Ketentuan mengenai HGU sudah diatur dalam pasal 16 ayat 1 huruf b Undang-undang pokok agraria. Peraturan tentang HGU secara khusus dalam Undang-undang pokok agraria sudah diatur dalam pasal 28 s/d pasal 34. Dalam pasal 50 ayat 2 Undang-undang pokok agraria dijelaskan

bahwa ketentuan lebih lanjut tentang HGU sudah diatur dalam peraturan perundang-undangan. dimaksud yaitu PP No. 40 Tahun 1996 (tentang hak guna bangunan, hak guna usaha dan hak pakai atas tanah). Secara khusus sudah diatur dalam pasal 2 s/d pasal 18.

c. Hak guna bangunan atas tanah Negara

Hak guna bangunan (HGB) menurut pasal 35 Undang-undang pokok agraria yaitu hak untuk mendirikan juga mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu paling lama 20 Tahun. Diperbolehkan oleh pemilik 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 dalam keputusan pemberian hak yang diterbitkan oleh BPN berdasarkan pasal 4, pasal 9, dan pasal 14 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999 yang diubah oleh pasal 4, Pasal 8, dan pasal 11 peraturan kepala BPN RI No. 1 Tahun 2011. Prosedur terjadinya HGB ini diatur dalam pasal s/d pasal 48 Permen Agraria/Kepala HGB No. 9 Tahun 1999. Menurut Pasal 22 Dan pasal 23 PP. 40 Tahun 1996, HGB atas tanah Negara terjadi sejak keputusan pemberian HGB itu didaftarkan oleh pemohon kepada kepala kantor pertanahan kabupaten kota setempat untuk dicatat pada buku tanah. Kemudian diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.

Ketentuan tentang HGB sudah diatur dalam pasal 16 ayat 1 huruf c Undang-undang pokok agraria peraturan tentang HGB secara Khusus dalam UUPA sudah diatur dalam pasal 35 s/d pasal 40 dalam pasal 50 ayat 2 UUPA djelaskan Bahwa ketentuan lebih lanjut tentang HGB diatur dengan peraturan perundangan. Peraturan perundangan yang dimaksud yaitu peraturan pemerintah No. 40 Tahun 1996, Yang secara khusus sudah diatur dalam Pasal 19 s/d pasal 38.

d. Hak Pakai atas Tanah Negara

Hak Pakai menurut pasal 41 ayat 1 Undang-undang pokok agraria yaitu hak untuk menggunakan atau memungut hasil atas tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang serta kewajiban yang ditentukan pada keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa – menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asalkan tak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan Undang-undang pokok agraria. Perkataan “menggunakan” pada Hak Pakai menunjuk pada pengertian bahwa hak pakai digunakan sebagai kepentingan mendirikan suatu bangunan misalnya perikanan, pertanian, peternakan dan perkebunan.¹⁹

Yang boleh memiliki hak pakai sesuai Pasal 39 PP. 40 Tahun 1996 ,pasal 42 UUPA Jo, yaitu: WNI, badan hukum yang didirikan sesuai

¹⁹ Adrian Sutedi,SH.MH, 2018, Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Jakarta : Sinar Grafika.Hal. 40

hukum Indonesia juga berkedudukan di Negara Indonesia, lembaga pemerintah non-departemen, departemen, dan Pemerintah Daerah : badan dan keagamaan juga sosial ; orang asing yang berkedudukan di Indonesia dan perwakilan Negara asing juga perwakilan badan internasional.

Berkaitan dengan subjek hak pakai atas tanah Negara, ada pula hak pakai yang sifatnya tanpa right of disposal, yang artinya adalah tak bisa dijual ataupun dijadikan jaminan utang, yakni hak pakai yang diberi untuk instansi pemerintah seperti kantor pemerintah, sekolah, perguruan tinggi negeri dan sebagainya, juga hak pakai yang diberikan pada perwakilan asing yakni hak pakai yang diberikan sebagai waktu yang terbatas juga selama pelaksanaan tugasnya maupun hak pakai yang diberikan pada usaha-usaha sosial dan keagamaan juga diberikan sebagai waktu yang tidak tertentu juga selama melaksanakan tugas itu.

Hak pakai tanah Negara adalah salah satu dari 3 asal tanah, hak pakai yang dijelaskan dalam pasal 41 ayat 1 UUPA jo. Pasal 41 PP.40 Tahun 1996, Hak pakai ini terjadi saat keputusan pemberian hak pakai itu didaftarkan oleh pemohon pada kepala kantor pertanahan Kabupaten atau Kota setempat agar dicatat pada buku tanah juga kemudian diterbitkan sertifikat sebagai bukti haknya Pasal 5 Permen Agraria atau Kepala BPN No. 3 Tahun 1999 menetapkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota berwenang memberikan keputusan pemberian hak pakai sedangkan Pasal 10 memberikan wewenang kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi agar menerbitkan suatu keputusan pemberian hak

pakai, yang diubah oleh pasal 5, pasal 9 dan pasal 11 Peraturan Kepala BPN RI No. 1 Tahun 2011.²⁷ Prosedur penerbitan keputusan pemberian Hak Pakai sudah diatur dalam Pasal 50 s/d pasal 56 Permen Agraria/Kepala BPN No.9 Tahun 1999.

Ketentuan mengenai hak pakai sudah diatur dalam Pasal 16 ayat 1 huruf d Undang-undang pokok agraria, Peraturan tentang hak pakai secara khusus dalam Undang-undang pokok agrarian sudah diatur dipasal 41 s/d pasal 43. Dalam Pasal 50 ayat 2 Undang-undang pokok agraria dijelaskan bahwa ketentuan lebih lanjut tentang Hak pakai sudah diatur dengan peraturan perundangan dimaksud yaitu peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, yang secara khusus sudah diatur dalam Pasal 39 s/d pasal 58. itulah macam- macam hak atas tanah yang bersifat primer. Sedangkan hak atas tanah yang bersifat sekunder ialah hak atas tanah yang berasal dari tanah orang lain.²⁰

Berikut ini adalah macam-macam hak atas tanah yang bersifat sekunder :

a. Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Pengelolaan

Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Pengelolaan adalah salah satu dari 3 asal tanah HGB sesuai dengan 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 Kepala/BPN No. 3 Tahun 1999 yang telah diubah oleh pasal 4 Permen Agraria/Kepala BPN RI No.1 Tahun 2011). Dalam Pasal 22 dan Pasal 23 PP.No.40 Tahun 1999

²⁰ Ibid.Hal 42

disebutkan bahwa HGB tersebut didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota setempat agar dicatat pada buku tanah dan kemudian diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.

b. Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Milik

Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Milik adalah salah satu dari 3 asal tanah HGB yang disebutkan dalam pasal 21 PP.40 Tahun 1996 HGB ini terjadi saat pemberian oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat PPAT. Menurut Pasal 24 PP.40 Tahun 1996, Akta PPAT ini wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah. Bentuk akta tanah ini dimuat pada lampiran Permen Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1997 Menurut Pasal 36 ayat 3 PP.40 Tahun 1996, bekas Pemegang HGB wajib menyerahkan tanahnya pada pemegang Hak Milik juga memenuhi ketentuan yang sudah disepakati pada perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik.

c. Hak Pakai atas tanah Hak Pengelola

Hak Pakai atas tanah Hak Pengelola merupakan salah satu dari 3 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 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 pengelolaan (Pasal 58.PP.40 Tahun 1996).

d. Hak Pakai atas tanah hak milik

Hak Pakai atas tanah hak milik merupakan salah satu dari 3 asal tanah hak pakai yang disebutkan dalam Pasal 41 ayat 1 UUPA jo. Pasal 41 Tahun 1996. Hak pakai ini terjadi dengan pemberian tanah oleh pemilik tanah dengan akta tanah yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat akta Tanah). Akta PPAT ini wajib didaftarkan ke kantor pertanahan kabupaten atau kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah bentuk akta ini dimuat dalam lampiran permen Agraria/kepaka BPN No.3 Tahun 1997.²¹

e. Hak sewa untuk bangunan

Hak sewa untuk bangunan (HSUB) menurut urip santoso ialah sebuah hak yang dimiliki individu atau badan hukum agar mendirikan juga 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. Pada Hak sewa untuk bangunan, pemilik tanah menyerahkan tanahnya dengan keadaan kosong kepada penyewa dengan maksud agar

²¹ Effendi Perangi, 1990, praktek Jual Beli Tanah, Jakarta : Rajawali.Hal 12

sipenyewa bisa mendirikan bangunan di atas tanah tersebut. Bangunan itu menurut hukum menjadi milik sewa, kecuali bila diperjanjikan lain, ketentuan tentang Hak sewa untuk tanah sudah disebutkan dalam pasal 16 ayat 1 huruf e UUPA, Undang-undang pokok agraria juga mengatur secara khusus Hak sewa untuk bangunan pada pasal 44 dan pasal 45 UUPA.

Pihak yang dapat memiliki Hak sewa pada bangunan ialah WNI, Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia, Orang asing yang berkedudukan di Indonesia dan berkedudukan di Indonesia juga Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia (pasal 45 UUPA). Sedangkan hak atas tanah yang bisa disewakan pada orang lain adalah hak milik dan objek yang disewakan oleh pemilik tanah pada pemegang hak sewa sebagai bangunan ialah tanah bukan bangunan.

f. Hak Gadai

Hak Gadai adalah salah satu dari hak-hak atas tanah yang bersifat sementara sesuai disebutkan dalam pasal 53 UUPA. menurut Urip santoso memberikan pengertian bahwa hak gadai ialah penyerahan sebidang tanah milik seseorang kepada orang lain untuk sementara waktu juga sekaligus diikuti dengan melakukan pembayaran dalam sejumlah uang oleh pihak lain sebagai uang gadai dengan ketentuan bahwa pemilik tanah baru telah memperoleh tanahnya kembali apabila melakukan penebusan dengan sejumlah uang.²²

²² Ibid Hal.14

Sementara Boedi Harsono mendefinisikan hak gadai sebagai hak dari pemegang gadai untuk menggunakan tanah kepunyaan orang lain, yang punya hutang padanya, selama hutang itu tidak dibayar oleh penjual gadai sampai tanah itu akan tetap pada penguasaan pemegang gadai. Demikian ini saya simpulkan bahwa hak gadai ialah hak pembeli sebagai penguasa juga memanfaatkan tanah yang merupakan milik penjual selama jangka waktu yang sementara itu sampai penjual mampu menebus atau mengembalikan uang pembeli kembali.

g. Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian)

Hak Usaha Bagi Hasil adalah perjanjian yang dilakukan oleh pemilik tanah dengan penggarap, dimana penggarap ini diberikan hak sebagai penguasa tanah pertanian dalam pembagian hasil antara kedua belah pihak sesuai dengan kesepakatan pada perjanjian sebelumnya. Ketentuan – ketentuan mengenai hak usaha bagi hasil diatur dalam UU No. 2 Tahun 1960 Tentang perjanjian bagi hasil.

h. Hak menumpang

Hak Menumpang adalah hak adat seseorang yang diberikan izin untuk mendirikan juga menempati rumah diatas tanah milik pihak lain, yang mana tanah itu tidak termasuk tanah hak guna bangunan juga hak sewa. pemegang hak menumpang tak membayar apapun kepada pemilik tanah, akan tetapi pemegang hak menumpang memiliki kewajiban agar membantu pemilik tanah dalam melakukan pekerjaan ringan sehari-hari. Hak menumpang merupakan salah satu dari hak atas tanah yang

sementara, sebagaimana dijelaskan dalam pasal 53 Undang-undang pokok agraria. pada hak menumpang mempunyai suatu kewenangan dari seseorang agar bisa menggunakan tanah milik pihak lain untuk mendirikan rumah dan menempatnya.

Menurut Urip santoso ia mengemukakan sifat juga ciri dari hak menumpang, yakni tak mempunyai jangka waktu yang jelas, bisa saja diwaktu lain akan dihentikan , hubungan hukumnya lemah yakni sewaktu-waktu dapat diputuskan oleh pemilik tanah apabila ia memerlukan tanah tersebut, pemegang hak menumpang tak boleh membayar uang sewa pada pemilik tanah, hanya terjadi pada tanah pekarangan untuk bangunan, tak wajib didaftarkan ke kantor pertanahan, ini turun-menurun, artinya bisa dilanjutkan oleh warisnya juga tak dialihkan pada orang lain yang bukan ahli warisnya.

i. Hak Sewa tanah pertanian

Hak Sewa tanah pertanian ialah suatu perbuatan hukum yang mana si penyewa diberikan hak agar melakukan penguasa atas tanah milik orang tersebut dengan membayar uang sewa pada pemilik tanah dengan jangka waktu yang telah ditentukan seperti pada kesepakatan kedua belah pihak.

23

Hak sewa tanah pertanian bisa terjadi pada bentuk perjanjian yang tak tertulis maupun tertulis yang memuat suatu unsur para pihak jangka waktu, objek, uang sewa, hak juga kewajiban bagi pemilik tanah dan

²³ Ibid Hal.18

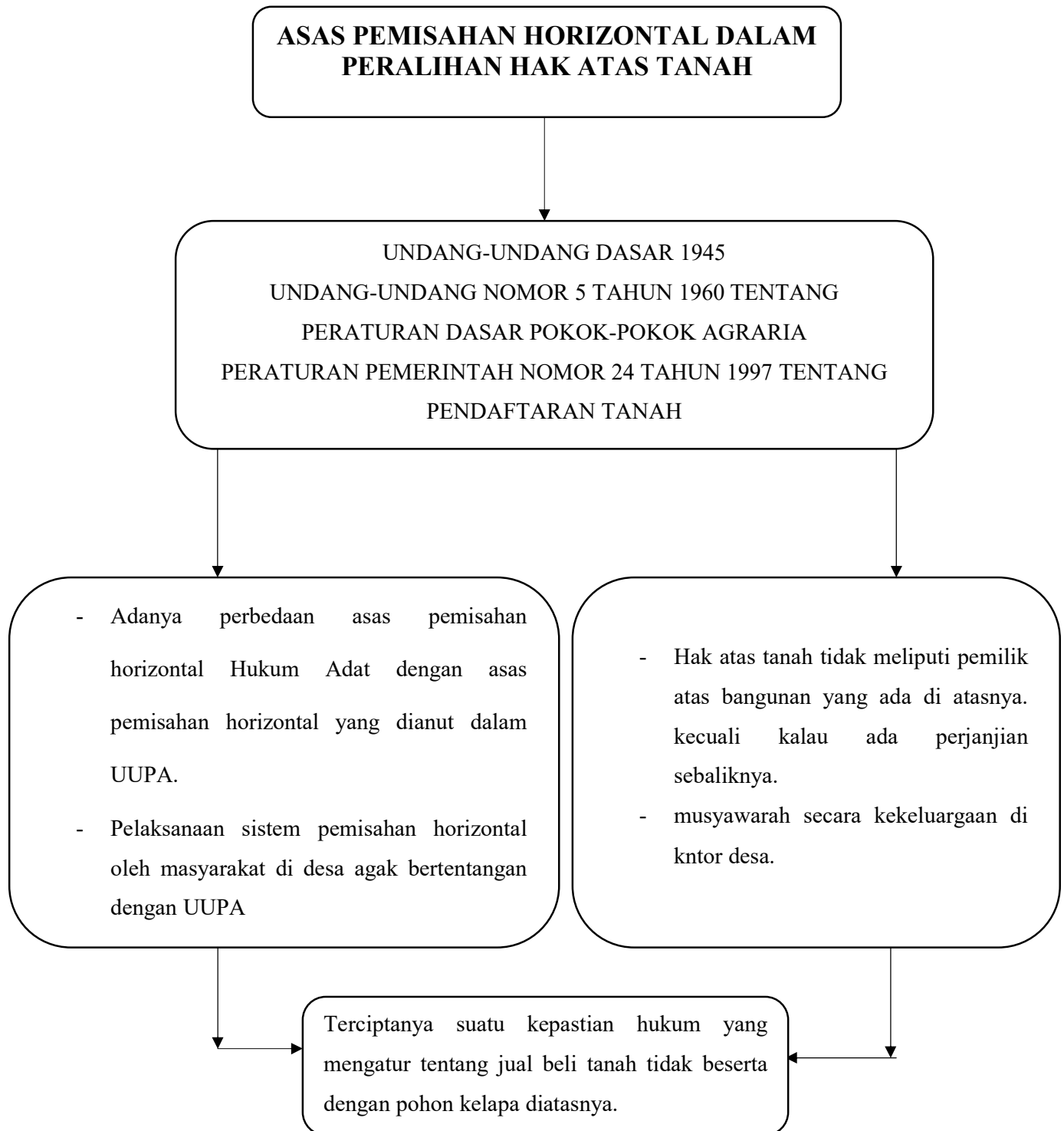
penyewa. Hak sewa tanah pertanian bisa terjadi sebab pemilik tanah pertanian memberikan tanahnya dengan bentuk sewa dalam jangka waktu tertentu kepada orang lain agar mendapatkan uang untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Terdapat unsur tolong menolong pada hal ini disaat penyewa memberikan uang agar memenuhi kebutuhan hidupnya, Namun disisi lain terdapat unsur pemerasan pada uang sewa yang diterima oleh pemilik telah habis dalam waktu singkat, sedangkan tanah pertanian yang merupakan satu-satunya sumber nafkahnya sudah dia sewakan, sehingga dia telah kehilangan hak untuk mengusahakan tanahnya sampai jangka waktu sewa tanah tersebut selesai. Dalam memenuhi kebutuhannya, pemilik tanah pertanian meminta izin pada penyewa agar bisa di izinkan untuk menggarap tanah yang telah disewakan dalam bentuk perjanjian bagi hasil.

Pada hal ini pemilik tanah pertanian telah turun derajatnya dari pemilik menjadi penggarap, banyaknya bagian bagi hasil antara penyewa dengan pemilik tanah sebab penyewa mendapatkan bagian yang lebih besar dibandingkan dengan pemilik tanah tersebut.²⁴

²⁴ Ibid Hal.19

2.6

KERANGKA PIKIR



2.7 Definisi Oprasional

- a. Asas Pemisahan Horizontal adalah asas yang menyatakan bahwa bangunan dan tanaman yang ada diatas tanah bukan merupakan bagian dari tanah.
- b. Hukum adat adalah hukum yang tidak tertulis dan bersumber dari kebiasaan yang ada pada masyarakat .
- c. Tanah adalah adalah bagian kerak bumi yang tersusun dari mineral dan bahan organik.
- d. Hak milik adalah hak yang terkuat dan dipunyai setiap orang atas tanah, itu merupakan hak yang mutlak dan tidak dapat diganggu gugat.
- e. Bangunan adalah struktur buatan manusia yang terdiri dari atap, dinding dan pondasi yang didirikan disuatu tempat tertentu.
- f. pohon adalah tumbuhan dengan batang yang tumbuh ke atas juga memiliki akar yang tumbuh kebawah tanah.
- g. Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.
- h. Jual beli adalah kegiatan tukar menukar barang atau jasa atau keduanya yang berdasarkan kesepakatan bersama bukan pemaksaan.
- i. Sosialisasi adalah sebuah proses penanaman atau transfer kebiasaan, atau nilai dan aturan dari satu generasi ke generasi lainnya dalam sebuah kelompok atau masyarakat.

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode penelitian dilakukan dalam usaha untuk memperoleh pengumpulan data yang akurat serta dipertanggung jawabkan kebenarannya. Penelitian hukum, merupakan hal yang ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematis, dan pemikiran tertentu dengan jalan menganalisisnya. Selain itu juga, diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul.²⁵

3.1 Jenis Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah tipe penelitian Empiris. Dimana tehnik – tehnik yang ada dalam tipe penelitian ini akan penulis gunakan untuk menganalisis masalah yang akan penulis pecahkan dalam menjawab rumusan masalah.

3.2 Objek Penelitian

Yang menjadi objek dalam penelitian ini adalah penerapan asas pemisahan horisontal dalam Peralihan Hak atas Tanah.

3.3 lokasi Penelitian

Lokasi penelitian merupakan tempat dimana penelitian akan mencari dan mengambil data penelitian, tempat lokasi yang dianggap sesuai dengan penelitian ialah kntor desa molingkapoto yang dianggap relevan dengan sesuai penelitian judul, sedangkan waktu penelitian akan dilaksanakan kurang lebih 3 bulan sebagaimana dengan aturan pedoman penulisan karya ilmiah pada umumnya.

²⁵ <https://www.statistikian.com/2017/02/metode-penelitian-metodologi-penelitian.html>. Diakses senin 9 Agustus 2021, Pukul 18;09 Wita.

3.4 Populasi dan Sampel

3.4.1 Populasi

Populasi adalah keseluruhan subjek hukum yang memiliki karakteristik tertentu yang ditetapkan untuk diteliti, pada tahap ini seorang peneliti mengelompokkan dan memilah apa dan mana yang dapat dijadikan populasi.

3.4.2 Sampel

Sedangkan sampel atau populasi terjangkau yaitu yang akan dipilih sebagai responden hanya terbatas pada beberapa orang yang secara dipilih dengan sistem *stratified Propoporsional Random Smling*.

3.5 Tehnik Pengumpulan data

Tehnik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah :

1. melakukan obsevasi yaitu mengamati dan meneliti segala sesuatu yang berhubungan dengan penelitian ini.
2. Melakukan wawancara dengan informan, ini adalah metode yang digunakan untuk memperoleh informasi verbal untuk mencapai tujuan tertentu. Wawancara ini dilakukan untuk memperoleh informasi verbal untuk mencapai tujuan tertentu. Wawancara ini dilakukan untuk memperoleh informasi lebih lanjut dengan mengajukan pertanyaan – pertanyaan yang berkaitan dengan penelitian ini. Wawancara dalam rangka pengumpulan informasi dilakukan peneliti melalui wawancara untuk memperoleh informasi berupa penjelasan dan informasi tentang data penelitian.

3. Dokumentasi, langkah ini diambil supaya data yang diambil dan dibutuhkan dalam penelitian ini agar tidak tercecer, dokumentasi ini akan melengkapi informasi mengenai tentang asas pemisahan horizontal dalam peralihan hak atas tanah di desa molingkapoto kecamatan kwandang, kabupaten gorontalo utara.

3.6 Teknik analisis Data

Teknik Analisis data yang digunakan penulis adalah analisis deskriptif Kualitatif ,Mendeskripsikan dan Menganalisis data – data yang diperoleh dengan cara menggambarkan atau menguraikan hasil penelitian dengan bentuk uraian kalimat secara terperinci, kemudian dalam uraian tersebut akan dilakukan analisis yang dikaitkan dengan teori – teori hukum berupa teori perlindungan hukum dan teori kepastian hukum.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Lokasi Penelitian

Sejarah desa molingkapoto sekitaran tahun 1917 – an wilayah ini mekaran dari desa pontolo dan leboto kecamatan kwandang kabupaten Gorontalo Utara.

Desa molingkapoto kecamatan kwandang kabupaten gorontalo utara yang merupakan Daerah Otonomi Desa dengan Jumlah Penduduk yaitu 1480 yang terdiri dari 733 jiwa penduduk laki-laki dan 748 jiwa penduduk perempuan. Potensi desa malambe cukup besar, baik potensi yang sudah dimanfaatkan secara maksimal maupun potensi dari sumber daya manusianya yang diharapkan dapat dikembangkan untuk kemakmuran masyarakat didesa.

Sejarah pemerintah desa molingkapoto yang sampai sekarang terdiri dari beberapa kepala desa sebagai berikut :

Table 1

Nama – nama Kepala Desa Molingkapoto sampai sekarang

No	Nama	Masa Jabatan	Gelar adat	Ket.
1.	HADINGO MATARA	1912-1917	-	Meninggal
2.	HARUNA PUTI	1917-1930	Ti bantalo	Meninggal
3.	A.M. ADAM	1930-1950	Ti lamu	Meninggal
4.	USMAN SIONE	1950-1971	Ti limeche	Meninggal
5.	HARUN MOHAMAD	1972-1972	-	Meninggal
6.	ABUBAKAR S. LAMATO	1973-1978	-	Meninggal

7.	YUYU YUSUF	1978-1980	-	Meninggal
8.	ALYOS R. KAABA	1980-1990	Ti biyonga	Hidup
9.	HASAN PAKAYA	1990-1993	-	Meninggal
10.	HUSIN ABDULLAH	1994-1994	-	Meninggal
11.	IDRIS B. ABAS	1994-1999	Ti bualo	Meninggal
12.	YULDI AHMAD	1999-2000	-	Hidup
13.	ALTOS R.KAABA	2000-2005	Ti dunito	Hidup
14.	FINCE HARUN	2005-2006	-	Hidup
15.	ARIFIN TAMU	2006-2012	Ti lemehe	Hidup
16.	ARDON PANE0	2012-2018	Ti motoduto	Hidup
17.	RIDWAN NAUE	2018-2019	-	Hidup
18.	ARDON PANE0	2019 s/d sekarang	Ti kimalaha	Hidup

Sumber Data : Kantor desa Molingkapoto. 2022

4.1.1 Mata Pencaharian

Dari sisi mata pencaharian masyarakat desa malambe didominasi oleh Petani, ASN, Wiraswasta dan karyawan. Adapula beberapa penduduk yang memilih menjadi petani meskipun lahannya berada diluar wilayah desa molingkapoto. Untuk lebih jelasnya adapun profesi atau mata pencaharian warga sebagai berikut :

- a) Petani : 98 Orang
- b) Nelayan : 7 orang
- c) Pedagang : 45 orang

d) Tukang	: 7 orang
e) Karyawan	: 3 orang
f) ASN/PNS	: 96 orang
g) Pensiunan	: 8 orang
h) TNI/POLRI	: 24 orang
i) Wiraswasta	: 23 orang
j) Honorer	: 90 orang
k) Sopir	: 10 orang
l) Guru	: 6 orang
m) Bidan	: 2 orang

4.1.2 Agama

Berikut adalah rincian agama warga desa molingkapoto :

a) Islam	: 1475
b) Kristen	: 5
c) Hindu	: -
d) Budha	: -

4.1.3 Budaya

Kebudayaan asli seperti “turunani” dan “baruda”, dewasa ini sudah tidak dikenal lagi disebabkan oleh pergeseran nilai budaya dengan masuknya budaya barat seperti band, Orgen, dan Karaoke. Hal ini perlu mendapatkan perhatian serius dari seluruh lapisan masyarakat untuk kembali menggali dan melestarikan kembali budaya yang dimaksud. Selain itu ada juga budaya seperti Mi’raji dan Dikili serta adat upacara pernikahan serta penguburan.

4.1.4 Pendidikan

Kesadaran akan pentingnya pendidikan cukup tinggi di Desa Molingkapoto, terlihat dari data berikut ini :

- a) Tidak tamat SD : 14 Orang
- b) SD : 365 Orang
- c) SMP : 100 Orang
- d) SMA : 305 Orang
- e) D3/S1 : 213 Orang

Desa Molingkapoto dalam penyelenggaraan pendidikan setiap tahun mengalami peningkatan. Hal ini ditunjukkan dengan minimnya jumlah penduduk buta huruf. Sedangkan sarana pendidikan formal cukup memadai dalam rangka meningkatkan kualitas peserta didik, pemerintah desa beserta warga masyarakat sedang melakukan peningkatan sarana pendidikan berupa rehabilitasi sarana pendidikan seperti taman kanak-kanak dan SD serta penambahan Guru.

4.1.5 Struktur Pemerintahan Desa Molingkapoto

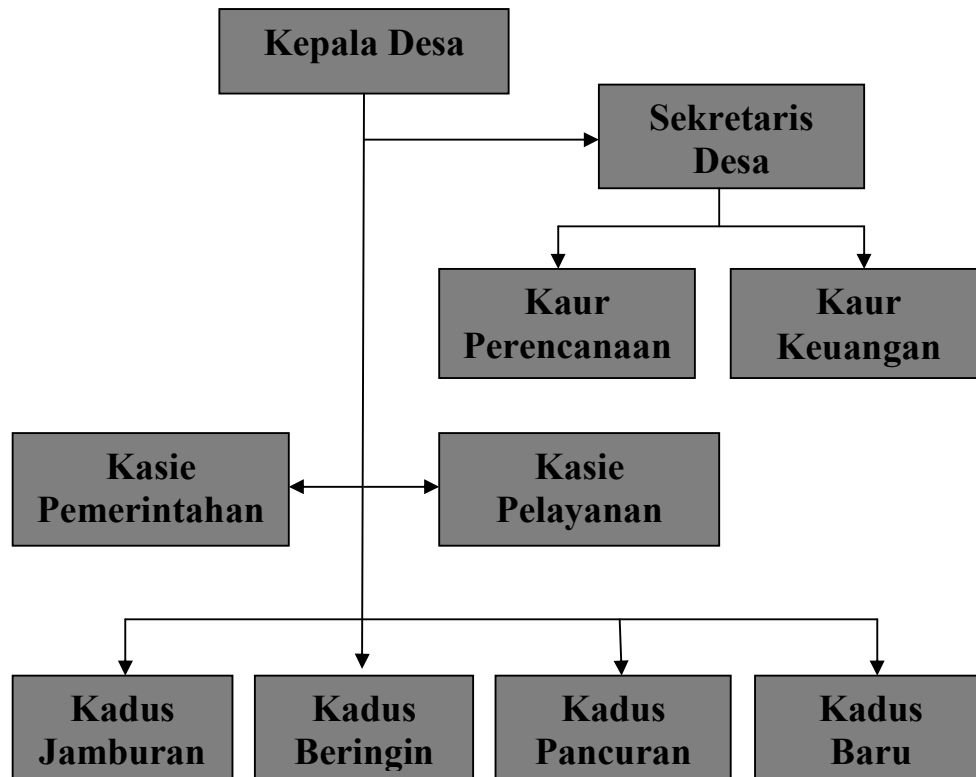
Sebelum menyusun struktur pemerintahan desa molingkapoto, amak terlebih dahulu peneliti akan memberikan gambaran pendidikan terakhir bagi aparat desa molingkapoto. Hal ini penting sebagaimana dalam hal penyelenggaraan pemerintah desa. Agar mempercepat laju peningkatan perekonomian atau kesejahteraan masyarakat desa molingkapoto. Untuk lebih rincinya, lihat pada tabel 2.

Tabel 2
SDM Aparatur Pemerintah Desa Molingkapoto

No.	Nama	Umur	Jabatan	Pendidikan
1.	ARDON Paneo	55 Tahun	Kepala desa	SPG
2.	SERLIN YUNUS	32 Tahun	Sekretaris	S1
3.	UCIN MAHMUD	28 Tahun	Kepala dusun keuangan	S1
4.	LISNAWATI LAHMOLA	37 Tahun	Kepala seksi kesejahteraan dan pelayanan	Paket C
5.	SISKA H.PALILATI	30 Tahun	Kepala seksi pemerintahan	SMA
6.	RAHAYUNINGSI S.WUMU	26 Tahun	Kepala urusan umum dan perencanaan	D3
7.	HARYONO S.UNTA	39 Tahun	Kepala dusun jamburan	Paket C
8.	YULIN HUSIN	53 Tahun	Kepala dusun beringin	Paket C
9.	DJULKARNAIN KADIR	28 Tahun	Kepala dusun pancuran	SMA
10.	USMAN IBRAHIM	52 Tahun	Kepala dusun baru	Paket C

Sumber Data : Kantor Desa Molingkapoto, Diolah 2022

Adapun bentuk Struktur Pemerintahan Desa Molingkapoto Kecamatan Kwandang Kabupaten Gorontalo Utara, Dilihat pada bagan Struktur Berikut ini:



4.2 Akibat hukum Asas Pemisahan Horizontal Dalam peralihan Hak Atas Tanah Didesa Molingkapoto

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.²⁶ Didalam hukum tanah dikenal ada 2 (dua) asas yang satu sama lain bertentangan yaitu yang dikenal dengan Asas Pelekatan Vertikal (*vertical accessie beginsel*) dan Asas Horizontal (*horizontale scheiding beginsel*).

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

²⁶ Boedi Harsono, 2006, Hukum Agraria Indonesia : Himpunan Peraturan – peraturan Hukum Tanah, Jakarta : Djambatan.

tanaman yang ada diatas tanah yang dihaki. Kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak yang membangun atau menanamnya (pasal 500 dan 571 KUH Perdata). Perbuatan hukum mengenai tanah dengan sendirinya meliputi tanaman dan bangunan yang ada diatasnya. Umumnya bangunan dan tanaman yang ada diatas adalah milik yang punya tanah. Dalam hukum Indonesia dimungkinkan pemilikan secara pribadi bagian – bagian bangunan, karena hukum Indonesia menggunakan Asas Pemisahan Horizontal, yaitu asas hukum adat yang merupakan dasar Hukum Tanah Nasional. Berdasarkan Asas Pemisahan Horizontal pemilikan atas tanah terlepas dari benda – benda yang berada diatas tanah itu adalah terpisah. Pemilik hak atas tanah dan pemilik atas bangunan yang berada di atasnya dapat berbeda.

Undang – undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (UUPA) Merupakan perwujudan upaya maksimal bangsa Indonesia untuk membebaskan diri dari ketergantungan dengan bangsa lain di bidang hukum pertanahan. Sebelum diberlakukannya UUPA. Indonesia menganut dua hukum tanah yang berbeda, yakni ; Hukum Tanah Kolonial yang dituangkan dalam *Burgelijk Wetboek* (BW) dan hukum tanah adat yang bersumber dari hukum adat. Terdapat perbedaan yang signifikan diantara kedua hukum tanah tersebut, dimana hukum tanah colonial yang bersumber pada BW menganut asas perlekatan atau yang disebut juga sebagai asas *natrekking/asas accessie*. Asas perlekatan ini secara tegas dinyatakan dalam BW khususya pada pasal 500, pasal 571, dan pasal 601 yang menyatakan bahwa hak milik atas sebidang tanah mengandung pula kepemilikan atas

segala sesuatu yang ada diatas tanah maupun didalam tanah tersebut. Kata lain, kepemilikan atas tanah meliputi pula kepemilikan atas bangunan yang ada diatasnya, karena bangunan yang ada diatasnya, karena bangunan merupakan bagian dari tanah tersebut dan bangunan yang didirikan diatas tanah kepunyaan pihak lain akan menjadi milik pemilik tanah. Asas pelekatan yang dianut hukum tanah colonial sangat bertentangan dengan hukum tanah adat dimana hukum tanah adat menganut asas pemisahan horizontal. Asas pemisahan horizontal yang dianut hukum tanah adat menganut menyatakan bahwa bangunan, tanaman dan benda – benda bersifat ekonomis lainnya yang ada diatas tanah bukanlah merupakan bagian dari tanah. Kata lain, kepemilikan atas tanah tidak meliputi kepemilikan atas bangunan diatasnya, bangunan berada dibawah kepemilikan pihak yang membangun bangunan tersebut.

Demi mewujudkan unifikasi hukum, peraturan dan keputusan agrarian colonial dicabut dan dibentuklah kesatuan hukum tanah nasional yang sesuai dengan kepribadian dan persatuan Indonesia sehingga dengan demikian tidak ada lagi penggolongan hukum tanah colonial 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 oleh sebagian besar rakyat Indonesia.

Asas pemisahan horizontal adalah asas dalam hukum pertanahan yang diatur dalam hukum adat. Berdasarkan asas pemisahan horizontal maka tanah terlepas dari segala benda yang melekat padanya. Asas pemisahan horizontal

hak – hak atas tanah yang merupakan sifat asli hak – hak dalam hukum adat, tetap dipertahankan tetapi disesuaikan dengan kenyataan kebutuhan masyarakat masa kini. Hak atas tanah tidak meliputi pemilikan atas bangunan yang ada di atasnya. Bangunan, tanaman dan benda – benda lain yang menanam, baik pihak itu pemegang hak atas tanahnya sendiri atau bukan, kecuali kalau ada perjanjian sebaliknya. Maka perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang ada di atasnya, kalau hak itu tidak secara tegas dinyatakan. Namun demikian penerapan asas – asas hukum adat tidaklah mutlak melainkan selalu memperhatikan dan disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat yang dihadapinya.

Hukum adat tanah merupakan benda yang sangat istimewa, sehingga pengaturan mengenai tanah dalam hukum adat, mempunyai lingkup tersendiri yang terpisah dan benda lain yang bukan tanah. Kedudukan istimewa tersebut adalah sedemikian rupa sehingga dalam hukum adat pengaturan hukum tanah, transaksi tanah dan transaksi yang berhubungan dengan tanah diatur sendiri. Yang dimaksud dengan transaksi yang berhubungan dengan tanah dalam hukum adat adalah transaksi atas tanah yang tidak langsung, misalnya transaksi bagi hasil, sewa tanah, jaminan atas tanah yang ada dijawab dikenal dengan istilah tanggungan atau jonggolan dan sebagainya.

Mengenai penerapan asas pemisahan horizontal pada praktek jual beli tanah tidak beserta dengan pohon kelapa di atasnya tidak diatur oleh UUPA.

Asas pemisahan horizontal yang diatur dalam UUPA hanyalah persoalan, yaitu :

- f. Hak Guna Usaha (HGU) yang disebutkan dalam pasal 16 ayat 1 huruf b UUPA, secara khusus diatur dalam pasal 28 s/d pasal 34 UUPA
- g. Hak Guna Bangunan (HGB) yang disebutkan dalam pasal 16 ayat 1 huruf c UUPA secara khusus diatur dalam pasal 35 s/d pasal 40 UUPA
- h. Hak Pakai (HP) disebutkan dalam pasal 16 ayat 1 huruf d UUPA secara khusus diatur dalam pasal 41 s/d pasal 43 UUPA
- i. Hak Sewa Untuk Bangunan (HSUB) yang disebutkan dalam pasal 16 ayat 1 huruf e UUPA, Secara khusus diatur dalam pasal 44, 45 UUPA
- j. Selain itu ada hak atas tanah yang bersifat sementara dan juga menerapkan asas pemisahan horizontal yaitu :

3 Hak Menumpang

Hak Menumpang yang dimaksud adalah bukan menumpang pada rumah atau bangunan, tetapi Hak menumpang diatas tanah milik orang lain, yang menurut boedi Harsono menumpang untuk mendirikan dan menempati bangunan diatas tanah milik orang lain.

4 Hak Sewa Tanah Pertanian.

UUPA sendiri tak memberikan definisi tentang Hak Sewa Tanah Pertanian, yang dimaksud dengan Hak Sewa Tanah Pertanian yaitu suatu perbuatan hukum yang penyerahan pengesahan tanah pertanian oleh pemilik tanah

kepada penyewa tanah dengan jangka waktu ditentukan dalam jumlah uang sebagai sewa yang ditetapkan atas dasar kesepakatan kedua belah pihak.²⁷

4.2.1 Pelaksanaan Asas pemisahan Horizontal Jual beli Tanah masyarakat desa Molingkapoto

Pelaksanaan asas pemisahan horizontal yang dilakukan oleh masyarakat desa molingkapoto pada praktiknya tanpa disadari oleh masyarakat itu sendiri telah berlangsung sejak zaman kerajaan gorontalo. Pada masanya itu, , tanah belum memiliki nilai yang sangat berarti seperti saat ini. Sehingga, dimasa itu kebanyakan tanah yang pernah digarap oleh orang diberikan Cuma-Cuma kepada pihak lain untuk digarap demi memenuhi kebutuhan hidup mereka. Pihak kedua tersebut tidak memiliki hak untuk menganut hasil dari tanaman yang mereka tanam dilahan tersebut. Lahan itu tetap dimiliki atau dikuasai oleh penggarap pertama pembuka lahan, yaitu dari membuka lahan menjadi perkebunan yang sebelumnya hutan.

Pelaksanaan seperti itu terus berlanjut hingga saat ini. Hanya beberapa bagian saja yang mengalami perubahan seiring dengan perkembangan pembangunan dengan meningkatnya jumlah penduduk yang berbanding terbalik dengan semakin sempitnya lahan pemukiman. Hal ini menjadi faktor utama sistem penerapan asas pemisahan horizontal yang mengalami pergeseran nilai.

Sebelumnya tanah hanya diberikan begitu saja untuk dikelola, kini menjadi sebuah nilai yang tinggi. sehingga, pihak penggarap lahan harus melakukan perjanjian dengan pemilik lahan atau dalam transaksi jual beli tanah tidak dengan

²⁷ Cicilia Putri Andari dan Djumadi Purwoatmodjo, 2019, Akibat Hukum Asas Pemisahan Horizontal dalam Peralihan Hak Atas Tanah, Volume 12 No.2 (2019). Hal.12

isinya. Begitupun sebaliknya, isi tidak dengan tanahnya, seperti dalam hak sewa perjanjiannya harus berdasarkan syarat sah suatu perjanjian. Hal ini seperti yang tertulis dalam pasal 1320 KUH Perdata, yaitu

“sepakat mereka untuk mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan sebab yang halal,”

Pelaksanaan sistem pemisahan horizontal pada dasarnya yang dilakukan oleh masyarakat adat di provinsi Gorontalo khususnya, dan masyarakat yang ada di desa molingkaoto pada umumnya agak bertentangan dengan UUPA No 5 tahun 1960. Maksud dari sistem pemisahan horizontal dalam UUPA adalah pemberian hak penggunaan lahan milik dari pemegang hak milik kepada pihak kedua dalam rangka menggunakan lahan ataupun tanah dari sipemegang hak milik untuk keperluan dari pihak kedua. Jangka waktunya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

Namun, dalam sistem pemisahan horizontal dalam masyarakat Provinsi Gorontalo adalah melimpahkan kewenangan secara penuh dari pemegang hak milik kepada pihak yang ingin membeli bangunan ataupun tanaman yang ada diatas tanah si pemegang hak milik. Akhirnya, pemegang hak milik dengan sendirinya hanya menguasai hak terhadap tanah itu sendiri, sementara tanaman ataupun bangunan yang ada diatas tanah tersebut sudah beralih haknya kepada si pembeli tanah ataupun yang di wariskan tanpa adanya waktu kedaluwarsa yang disepakati.

Berdasarkan hal tersebut, maka bisa dipastikan kekuatan hukum dari pemegang hak guna tanaman ataupun bangunan yang berada di atas lahan milik

pihak lain tidak memiliki kekuatan hukum dari UUPA maupun aturan. Sementara itu, dalam sistem hukum adat yang ada di desa molingkapoto, sistem pemisahan horizontal memiliki kekuatan hukum yang dinaungi oleh hukum adat yaitu adanya unsur kepercayaan dan kesepakatan yang tidak tertulis.

4.2.2 Sistem perjanjian yang sering diterapkan masyarakat desa molingkapoto

Sistem perjanjian di Indonesia memberlakukan asas konsensualisme. Asas ini berarti bahwa pada dasarnya, perjanjian dan perikatan yang timbul sudah lahir sejak detik tercapainya kesepakatan. Makna kesepakatan dalam hal ini adalah kedua subjek yang mengikatkan diri ke dalam perjanjian telah disepakati, setuju, atau seiya-sekata mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang telah dikehendaki.

Tidak ada peraturan bahwa perjanjian harus tertulis dibuat tertulis, sehingga apabila perjanjian hanya berbentuk lisan, seperti yang banyak diterapkan di Indonesia. Maka, hal ini dibolehkan dan perjanjian tersebut dianggap sah selama syarat sah perjanjian terpenuhi. Hanya saja, perjanjian tidak tertulis sering kali menimbulkan permasalahan karena banyak ketidak jelasan yang terjadi. Contohnya, dalam hal jangka waktu penggunaan tanaman yang telah dibeli oleh pihak lain. Perjanjian tertulis akan jelas dicantumkan waktu akan berakhir sehingga otomatis selesai.²⁸

Walaupun demikian, dalam praktiknya, sistem pelaksanaan asas pemisahan horizontal yang melekat pada masyarakat adat desa molingkapoto sering mengganti sistem perjanjian tidak tertulis yang didasari dengan sistem

²⁸ Sembiring dan Rosnidar, 2017, Hukum Pertanahan Adat, Depok : PT.Raja Grafinfo Persada.Hal.22

kepercayaan. Apabila bentuknya tidak tertulis, maka harus ada pemberitahuan dari para pihak bahwa sewa telah berakhir dan tidak akan dilanjutkan. Hal ini tertera dalam pasal 1571 KUH Perdata bahwa jika sewa tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain mengatakan bahwa dia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang waktu yang harus menurut kebiasaan setempat.

Dari hasil wawancara dengan kepala desa Molingkapoto Kecamatan Kwandang Kabupaten Gorontalo Utara bapak Ardon Paneo,²⁹ pada kenyataannya, masyarakat desa molingkapoto terkait asas pemisahan horizontal dalam jual beli tanah ataupun warisan timbul persoalan dikemudian hari, maka akan diselesaikan dengan musyawarah bersama kepala desa dan lembaga adat.

4.2.3 Sistem penerapan Tayade dalam jual beli tanah

Masyarakat gorontalo khususnya di desa molingkapoto tanpa disadari telah menerapkan Asas pemisahan horizontal Horizontal terkait jual beli tanah dan warisan dalam kehidupan mereka sehari – hari. Hal ini juga seperti pada penerapan Tayade dalam warisan masyarakat desa molingkapoto hingga jual beli antar masyarakat Desa molingkapoto.

Sistem yang digunakan sedikit berbeda dengan sistem perjanjian sewa menyewa. Hal ini karena barang yang telah dijual (dalam hal ini tanaman) sudah bukan milik dari si pemilik tanah, melainkan telah menjadi milik dari pihak kedua. Selama pihak kedua tersebut masih menggunakan tanaman untuk memenuhi kebutuhan mereka maka sipemilik tanah tidak berhak merusak. Terlebih lagi

²⁹ Wawancara dilakukan pada tanggal 25 Februari 2022

memusnahkan tanaman tersebut meskipun lahan yang dijadikan tempat bercocok tanam akan dipakai oleh sipemilik lahan. Hal ini karena dalam jual beli telah disepakati mengenai penggunaan tanaman oleh si pembeli (pihak kedua) dengan si penjual (pemilik lahan)

Jual beli tanah ataupun isinya di desa molingkapoto terlihat dilakukan dengan asas pemisahan horizontal oleh beberapa masyarakat.

Terkonfirmasi dari hasil wawancara dengan ibu Yulin Husin selaku aparat desa molingkapoto sekaligus warga desa molingkapoto³⁰ menyatakan bahwa jual beli pohon kelapa tidak beserta dengan tanah yang menjadi hak miliknya. Itu masih saja terjadi.

Dari hasil wawancara dengan bapak ridwan tamu selaku warga desa molingkapoto juga sebagai pembeli pohon kelapa pada ibu suryani adjunu pemilik tanah³¹, menyatakan Adanya ketidak jelasan jual beli antara pohon kelapa tidak beserta dengan tanahnya, permasalahan yang timbul. yaitu pembeli dapat diminta untuk mengembalikan tanah kepada pemilik karena dianggap waktunya telah habis. Hal ini dapat merugikan si pembeli isi dari tanah karena hanya mendapatkan sedikit waktu untuk bersiap – siap meninggalkan tanah atau justru tidak memiliki waktu sama sekali. Akhirnya, menimbulkan perasaan terusir dan tentunya akan sangat mengganggu ketentraman diantara kedua pihak.

Permasalahan tersebut tidak akan terjadi apabila ditetapkan di atas perjanjian berbentuk tertulis dengan jangka waktu yang sudah ditentukan. Hal ini karena

³⁰ Wawancara dilakukan pada tanggal 25 Februari 2022

³¹ Wawancara dilakukan pada tanggal 15 April 2022

kedua belah pihak mengetahui dengan pasti jangka waktu berlangsungnya perjanjian tersebut.

Permasalahan lain dalam penerapan asas Pemisahan Horizontal ini juga ditemukan didesa molingkapoto. Hal ini tidak lain karena berbedanya kepemilikan antara tanah dan kepemilikan isi di atas tanah. Terkonfirmasi dari hasil wawancara dengan ibu erniman blongkod selaku warga desa molingkapoto yang mempunyai Tanah yang memiliki sertifikat yang akan dibeli oleh bapak renaldi buheli untuk digunakan sebagai tempat usaha.³²Sebelumnya, tanah tersebut telah dijual isinya oleh ibu herlina, yaitu 100 pohon kelapa kepada ibu Rahayu mohammad dan hasilnya telah digunakan oleh ibu rahayu untuk dipanen. Tidak jarang hal inilah yang menjadi permasalahan. Ketika bapak renaldi si pemilik tanah ingin menjual tanahnya kepada warga pendatang untuk membangun bangunan diatasnya, kemudian tidak diizinkan oleh ibu rahayu pemilik pohon kelapa karena tidak mau pohon kelapanya ditebang.

4.3 Perlindungan hukum bagi para pihak terhadap penerapan Asas Pemisahan Horizontal dalam Peralihan Hak Atas Tanah di desa molingkapoto

Salah satu aspek penting 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.

³² Wawancara dilakukan pada tanggal 15 April 2022

Pembagian golongan penduduk di Indonesia sebelum Indonesia merdeka menggambarkan pluralisme peraturan yang berlakunya termasuk ketentuan hukum pertanahannya. Pembagian golongan penduduk tersebut adalah :

1. Golongan Eropa, terhadap golongan ini berlaku hukum perdata barat yang diberlakukan Belanda di Indonesia termasuk ketentuan mengenai pertanahannya, sebagaimana diatur dalam Buku II BW dan beberapa peraturan yang dibuat oleh pemerintah Belanda di Indonesia saat itu :
2. Golongan Timur Asing, terhadap golongan ini berlaku ketentuan hukum pertanahan yang termuat dalam Buku II BW, sama dengan golongan Eropa berdasarkan Asas Konkordinasi
3. Golongan Bumiputera, terhadap golongan ini berlaku ketentuan hukum adat untuk masalah pertanahannya.

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 horizontal (*horizontale scheiding beginsel*).

Sejak berlakunya KUH Perdata kedua asas ini diterapkan secara berdampingan sesuai dengan tata hukum yang berlaku dewasa ini (masih dualisme). Sejak berlakunya UUPA maka ketentuan Buku II KUH Perdata sepanjang mengenai Bumi, air serta kekayaan di dalamnya telah dicabut, kecuali hipotik.³³

Asas Pelekatan Vertikal yaitu asas yang mendasarkan pemilikan tanah dan segala benda yang melekat padanya sebagai suatu kesatuan yang tertancap

³³ Prof.dr.drs.Abintoro Prakoso, SH.MS, 2021, Sejarah Hukum Agraria, Jakarta : Setara Press.Hal.18

manjadi satu. Dalam hukum tanah Negara – Negara yang mrnggunakan apa yang disebut Asas *Accessie* atau Asas pelekatan, bangunan dan tanaman yang ada diatas 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 diatas tanah yang dihaki. Kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak yang membangun atau menanamnya (pasal 500, pasal 571 KUH Perdata). Perbuatan hukum mengenai tanah dengan sendirinya meliputi tanaman dan bangunan yang ada di atasnya. Umumnya, bangunan dan tanaman yang ada diatas tanah adalah milik yang punya tanah.

Dalam hukum Indonesia dimungkinkan pemilikan secara pribadi bagian – bagian bangunan, karena hukum Indonesia menggunakan asas pemisahan horizontal , yaitu asas yang saat ini diberlakukan dalam hukum Pertanahan Nasional, Mengesampingkan asas pelekatan yang telah dijlaskan sebelumnya. Dalam asas pemisahan horizontal, bangunan dan tanaman yang ada di astas sebidang tanah tidak serta merta jatuh kepada pemilik tanah. Perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman milik si pemilik tanah diatasnya atau dengan kali lain bahwa asas pemisahan horizontal adalah kebalikan dari asas pelekatan yang menyatakan bangunan dan tanaman merupakan satu kesatuan dengan tanah. Sebaliknya, asas pemisahan horizontal menyatakan bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian dari tanah. Konsekuansinya hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikna bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.

Asas Pemisahan Horizontal Hak –hak atas tanah yang merupakan sifat asli Hak – hak dalam hukum adat, tetap dipertahankan tetapi disesuaikan dengan kenyataan kebutuhan masyarakat masa kini. Hak atas tanah tidak meliputi pemilik atas bangunan yang ada di atasnya. Bangunan, tanaman dan benda – benda lain yang ada diatas suatu bidang tanah adalah milik pihak yang membangun atau menanam, baik pihak itu pemegang hak atas tanahnya sendiri atau bukan, kecuali kalau ada perjanjian sebaliknya. Maka perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan, tanaman dan/atau benda- benda lain yang di atasnya, kalau hal itu tidak secara tegas dinyatakan.

Pemegang hak atas tanah hanya menguasai sebatas permukaan tanahnya saja sedangkan bangunan atau apapun yang melekat di atas tanah tersebut berbeda hak kepemilikannya dan hal ini membuka kemungkinan bahwa pemegang hak atas benda yang melekat di atas tanah berbeda dengan yang memegang hak atas tanah. Segala sesuatu seperti tanaman atau bangunan yang berdiri di atas tanah apabila merujuk pada KUH Perdata, maka segala tanaman atau bangunan itu menjadi bagian dari tanahnya karena berlaku asas pelekatan menurut pasal 500 dan pasal 506 KUH Perdata.

Tabel 3

Data Kasus Asas Pemisahan Horizontal di Desa Molingkapoto

No.	Tahun	Kasus
1	2012	-
2	2013	-
3	2014	1

4	2015	-
5	2016	1
7	2019	-
8	2020	-
9	2021	-
10	2022	-

Terkonfirmasi dari hasil wawancara dengan bapak Ardon Paneo selaku kepala desa molingkapoto ³⁴ bahwa semasa jabatannya dari tahun 2012 s/d 2016 terdapat 2 permasalahan tentang asas pemisahan horizontal dalam 1 periode. setelah terangkat lagi menjadi kepala desa di tahun 2019 s/d sekarang sudah tidak ada lagi permasalahan tentang asas pemisahan horizontal ini.

4.3.1 Cara penyelesaian ketika terjadi sengketa tanah

Keterangan dari lembaga adat desa molingkapoto bapak Ardon Paneo sekaligus Kepala desa Molingkapoto ³⁵, mengungkapkan apabila terjadi permasalahan terkait jual beli tanah tidak beserta dengan tanaman diatasnya maka akan diselesaikan dengan musyawarah. Ayahanda (kepala desa) sebagai pengambil keputusan. Namun apabila dilihat dari segi UUPA No.5 tahun 1960, maka akan dikembalikan kepada sipemilik hak yang terkuat (dalam hal ini adalah sipemilik lahan atau tanah tersebut).

Selain itu dalam pengakuan terhadap hak ulayat diberikan melalui peraturan daerah (Perda) kabupaten. Setelah melalui tahapan penelitian, untuk

³⁴ Wawancara dilakukam pada tanggal 15 April 2022

³⁵ Wawancara dilakukan pada tanggal 3 Januari 2022

menilai apakah hak yang diakui oleh masyarakat itu telah memenuhi kriteria hak ulayat yang ditetapkan oleh PMNA / KBPN / No.5 / 1999.

Tidak semua hak ulayat dapat diakui. Pasal 2 PMNA / KBPN 5 / 199 memberikan kriteria yang harus dipenuhi agar hak ulayat dapat diakui, yakni :

Adanya 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 kehidupannya sehari – hari.

Tanah ulayat tertentu yang menjadi lingkungan hidup warga persekutuan hukum tersebut dan tempatnya mengambil keperluan hidup sehari – hari, serta tatanan hukum adat mengenai pengurusan, penguasaan dan penggunaan tanah ulayat yang berlaku dan ditaati oleh para warga persekutuan hukum.

Secara konstitusional, Negara mengakui dan melindungi hak – hak rakyat dan masyarakat hukum adat atas tanah. Penyelesaian sengketa penerapan asas pemisahan horizontal terhadap hak milik atas tanah adalah lewat penyelesaian secara kekeluargaan. Akan tetapi bila pendekatan kekeluargaan tidak tercapai, maka dapat diajukan ke pengadilan.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa 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 mengsongkan dan menyerahkan tanah itu kepada pihak yang berhak.

BAB V

PENUTUP

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan di atas maka adapun yang dapat disimpulkan oleh peneliti adalah sebagai berikut :

5.1 Kesimpulan

- a. Akibat hukum Asas Pemisahan Horizontal Dalam peralihan Hak Atas Tanah Didesa Molingkapoto pada praktek jual beli tanah tidak beserta dengan pohon kelapa diatasnya terjadi perbedaan dengan asas pemisahan horizontal yang dianut dalam UUPA.
- b. Perlindungan hukum bagi para pihak terhadap penerapan asas pemisahan horizontal dalam peralihan hak atas tanah adanya hukum yang meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada diatas tanah yang dihaki. Kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak yang membangun atau menanamnya (pasal 500, pasal 571 KUH Perdata).

5.2 Saran

1. Diharapkan pemerintah Perlu pembaharuan regulasi agar terdapat kepastian hukum, baik pemilik tanah maupun tanaman yang berada diatas tanah.
2. Diharapkan penerapan asas pemisahan horizontal ini baik dalam sistem jual beli atau warisan, sebaiknya diusahakan sesuai dengan koridor hukum yang ada sehingga tidak ada pihak yang dirugikan.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU :

AA.Kunto A dan Lisa Esti P H, 2007, *Undang – Undang No.5 Tahun 1960*

Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria : cet I, Yokyakarta.

Adrian Sutedi,SH.MH, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya* :

Sinar Grafika, Jakarta.

Boedi Harsono, 2006, *Hukum Agraria Indonesia : Himpunan Peraturan –*

peraturan Hukum Tanah : Djambatan, Jakarta.

Effendi Perangi, 1990, *praktek Jual Beli Tanah* : Rajawali, Jakarta.

Muhammad Ilham Arisaputra, 2015, *Reforma Agraria Diindonesia*:Sinar Grafika,

Jakarta.

Prof.dr.drs.Abintoro Prakoso, SH.MS, 2021, *Sejarah Hukum Agraria* : Setara

Press, Jakarta.

Sembiring dan Rosnidar, 2017, *Hukum Pertanahan Adat*: PT.Raja Grafinfo

Persada, Depok.

Website :

[https://www.hukumonline.com/beberapa-pemikiran-tentang-asas pemisahan](https://www.hukumonline.com/beberapa-pemikiran-tentang-asas-pemisahan)

[horizontal-dalam-pertanahan](#), Diakses Jum’at 13 Agustus 2021, Pukul

20:21 Wita.

<https://www.statistikian.com/2017/02/metode-penelitian-metodologi>

[penelitian.html](#). Diakses senin 9 Agustus 2021, Pukul 18;09 Wita.

Jurnal :

- Cicilia Putri Andari dan Djumadi Purwoatmodjo, 2019, Akibat Hukum Asas Pemisahan Horizontal dalam Peralihan Hak Atas Tanah, Volume 12 No.2 (2019).
- Dyah Devina Maya Ganindra dan Faizal Kurniawan, 2017, Kriteria Asas Pemisahan Horizontal terhadap Penguasaan Tanah dan Bangunan Volume 32 No.2 Mei 2017, Surabaya.
- Nasrullah, 2018, analisis hukum secara analog penerapan asas pemisahan horizontal pada praktek jual beli tanah tidak beserta dengan pohon kelapa diatasnya, volume 2 No.2 April 2018.

Undang – undang :

- Kitap Undang-undang Hukum Perdata
- Undang-undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960
- Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS ICHSAN GORONTALO
LEMBAGA PENELITIAN

Kampus Unisan Gorontalo Lt.3 - Jln. Achmad Nadjamuddin No. 17 Kota Gorontalo
Telp: (0435) 8724466, 829975 E-Mail: lembagapenelitian@unisan.ac.id

Nomor : 3830/PIP/LEMLIT-UNISAN/GTO/I/2022

Lampiran : -

Hal : Permohonan Izin Penelitian

Kepada Yth,

Kepala Desa Molingkapoto

di,-

Tempat

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Zulham, Ph.D
NIDN : 0911108104
Jabatan : Ketua Lembaga Penelitian

Meminta kesediannya untuk memberikan izin pengambilan data dalam rangka penyusunan **Proposal / Skripsi**, kepada :

Nama Mahasiswa : Putri Suryaningsih Musa
NIM : H1118152
Fakultas : Fakultas Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Lokasi Penelitian : KANTOR DESA MOLINGKAPOTO, KEC. KWANDANG
Judul Penelitian : PERLINDUNGAN HUKUM ATAS PEMISAHAN
HORIZONTAL DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH

Atas kebijakan dan kerja samanya diucapkan banyak terima kasih.

Gorontalo, 19 Januari 2022

Ketua,


Zulham, Ph.D
NIDN 0911108104



PEMERINTAH KABUPATEN GORONTALO UTARA
KECAMATAN KWANDANG
DESA MOLINGKAPOTO

Jl. Haruna Puti Kompleks Pasar Jumat Kode Pos 96252
Email : desamolingkapoto2002@gmail.com

SURAT KETERANGAN BALASAN IZIN PENELITIAN

Nomor : 140 / Mlpt - 117 / IV / 2022

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : ARDON PANELO
Jabatan : Kepala Desa Molingkapoto
Alamat : Desa Molingkapoto Kecamatan Kwandang
Kabupaten Gorontalo Utara

Menerangkan Kepada

Nama : Putri Suryaningsih Musa
Nim : H1118152
Fakultas : Fakultas Hukum
Lokasi Penelitian : Kantor Desa Molingkapoto
Judul Penelitian : Perlindungan Hukum Atas Pemisahan Horizontal Dalam
Peralihan Hak Atas Tanah

Bahwa yang bersangkutan di atas telah melakukan penelitian di Kantor Desa Molingkapoto Kecamatan Kwandang, Untuk pengambilan data dalam rangka penyusunan Proposal / Skripsi.

Demikian surat keterangan ini dibuat dengan sebenarnya dan dipergunakan dimana seperlunya.

Dikeluarkan : Molingkapoto
Pada Tanggal : 01 April 2022
KEPALA DESA MOLINGKAPOTO


ARDON PANELO



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS ICHSAN GORONTALO
FAKULTAS HUKUM**

Surat Keputusan Mendiknas RI No. 84/D/O/2001
Terakreditasi BAN-PT Nomor : 4147/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2017, Tanggal 31 Oktober 2017
Jl. Ahmad Najamuddin No. 17 Telp. (0435) 829975 Fax. (0435) 829976 Gorontalo

SURAT REKOMENDASI BEBAS PLAGIASI
No. 030/FH-UIG/S-BP/V/2022

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : DR. Rusmulyadi, S.H., M.H
NIDN : 0906037503
Jabatan : Dekan Fakultas Hukum UNISAN Gorontalo

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama Mahasiswa : Putri Suryaningsi Z. Musa
NIM : H.11.18.152
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Asas Pemisahan Horizontal dalam peralihan Hak Atas Tanah

Sesuai hasil pengecekan tingkat kemiripan skripsi melalui aplikasi **Turnitin** untuk judul skripsi di atas diperoleh hasil *Similarity* sebesar 27%, berdasarkan Peraturan Rektor No. 32 Tahun 2019 tentang Pendeteksian Plagiat pada Setiap Karya Ilmiah di Lingkungan Universitas Ichsan Gorontalo dan persyaratan pemberian surat rekomendasi verifikasi calon wisudawan dari LLDIKTI Wil. XVI, bahwa batas kemiripan skripsi maksimal 30%, untuk itu skripsi tersebut di atas dinyatakan **BEBAS PLAGIASI** dan layak untuk diujikan.

Demikian surat rekomendasi ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Mengetahui
Dekan.

DR. RUSMULYADI, S.H., M.H.
NIDN. 0906037503

Gorontalo, 28 Mei 2022
Tim Verifikasi,

SAHARUDDIN, S.H., M.H.
NIDN. 0927028801

Terlampir :
Hasil Pengecekan Turnitin

PAPER NAME

SKRIPSI_PUTRI SURYANINGSI Z.MUSA_
H1118152_PERLINDUNGAN HUKUM AS
AS PEMISAHAN HORIZONTAL DALAM P
ERALIH

WORD COUNT

11556 Words

CHARACTER COUNT

70323 Characters

PAGE COUNT

70 Pages

FILE SIZE

186.7KB

SUBMISSION DATE

Apr 8, 2022 4:56 PM GMT+8

REPORT DATE

Apr 8, 2022 5:00 PM GMT+8

● **27% Overall Similarity**

The combined total of all matches, including overlapping sources, for each database.

- 27% Internet database
- 4% Publications database
- Crossref database
- Crossref Posted Content database
- 1% Submitted Works database

● **Excluded from Similarity Report**

- Bibliographic material
- Small Matches (Less than 25 words)

● 27% Overall Similarity

Top sources found in the following databases:

- 27% Internet database
- Crossref database
- 1% Submitted Works database
- 4% Publications database
- Crossref Posted Content database

TOP SOURCES

The sources with the highest number of matches within the submission. Overlapping sources will not be displayed.

1	e-journal.unair.ac.id Internet	10%
2	ejournal.undip.ac.id Internet	8%
3	repository.ung.ac.id Internet	6%
4	media.neliti.com Internet	1%
5	123dok.com Internet	1%
6	text-id.123dok.com Internet	<1%
7	etheses.uin-malang.ac.id Internet	<1%
8	jurnaltoddoppuli.wordpress.com Internet	<1%

9	desa-sempalwadak.blogspot.com	<1%
	Internet	
10	eprints.uns.ac.id	<1%
	Internet	
11	es.scribd.com	<1%
	Internet	

Riwayat Hidup

Nama : Putri Suryaningsih Z. Musa

NIM :H1118152

Fakultas : Hukum

Program Studi : Ilmu Hukum

Tempat dan tanggal Lahir : Kwandang, 18-10-1999

Nama Orang Tua :

- Ayah : Zubair A. Musa

- Ibu : Lun Olii

Saudara :

- Zuprianto Z. Musa

- Iswanto Z. Musa

- Widiyanto Z.Musa



Riwayat Pendidikan

No	TAHUN	JENJANG	TEMPAT	KET.
1	2009-2014	SDN	SDN 1 MOOTINELO	Berijazah
2	2014-2016	SMP	SMP 2 KWANDANG	Berijazah
3	2016-2018	SMA	SMA 5 GORUT	Berijazah
4	2018-2022	Fakultas Hukum	UNIVERSITAS ICHSAN GORONTALO	berijazah