

Model Penerapan Asas Pemisahan Horizontal Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggung

Tiyas Vika Widyastuti¹, Evy Indriasari², Erwin Aditya Pratama³, Siswanto⁴,
Universitas Pancasakti Tegal

Masuk: 26 Mei 2022; Diterima: 21 Agustus 2022; Terbit: 21 Agustus 2022.

DOI: [10.24905/diktum.v9i1.195](https://doi.org/10.24905/diktum.v9i1.195)

Abstract

The purpose of this study is to examine the implementation and model of the principle of horizontal separation in the granting of dependent rights in the community, issues related to the Deed of Encumbrance of Dependent Rights, that land rights can be considered as proof of ownership of everything that stands on the land. The research method uses a type of literature research, with a statutory approach, secondary data suber, descriptive analytical data analysis. The results of the study showed. Based on the principle of horizontal separation according to the UUPA, proof of ownership of the right to the land does not necessarily become proof of ownership of everything that consists of the land. This can give the holder ownership authority over the land only to the extent of the land surface, while the building or anything attached to the land is different from the ownership rights of the land. However, until now, this proof of ownership of land rights has always been considered to be evidence of ownership of anything that stands horizontally as regulated by the UUPA and which should be applied, but the encumbrance of Dependent Rights in Land Rights, still shows the application of the principle of vertical attachment to land certificates. A written agreement between the landowner and the owner of the building on it is an appropriate model in the application of the principle of horizontal separation in execution auctions under the Dependent Rights Act, as the agreement will apply as a law to those who agree.

Keywords : Principle of Horizontal Separation, Dependent Rights, Land Rights

¹ Coresponding author:
tiyasvikawidyastuti@gmail.com

Abstrak

Tujuan Penelitian ini adalah mengkaji Pelaksanaan dan model asas pemisahan horizontal dalam pemberian hak tanggungan di masyarakat, persoalan terkait dengan Akta Pembebanan Hak Tanggungan, bahwa hak atas tanah dapat dianggap sebagai bukti kepemilikan segala sesuatu yang berdiri atas tanah tersebut. Metode penelitian menggunakan jenis penelitian kepustakaan, dengan pendekatan peraturan perundang-undangan, sumber data sekunder, analisis data secara deskriptif analitis. Hasil Penelitian menunjukkan. Berdasarkan asas pemisahan horizontal menurut UUPA, bukti kepemilikan hak atas tersebut tidak serta merta menjadi bukti kepemilikan segala sesuatu yang berdiri di atas tanah tersebut. Hal ini dapat memberikan kewenangan kepemilikan pemegang hak atas tanah hanya sebatas permukaan tanahnya saja sedangkan bangunan atau apapun yang melekat di atas tanah tersebut berbeda hak kepemilikannya dengan tanah tersebut. Namun sampai saat ini bukti kepemilikan hak atas tanah ini selalu dianggap menjadi bukti kepemilikan atas apapun yang berdiri di horizontal sebagaimana diatur UUPA dan yang seharusnya diterapkan, tetapi pembebanan Hak Tanggungan dalam Hak Atas Tanah, masih menunjukkan penerapan asas pelekatan vertikal atas sertifikat tanah. Perjanjian tertulis antara pemilik tanah dengan pemilik bangunan yang berada di atasnya merupakan model yang sesuai dalam penerapan asas pemisahan horizontal dalam lelang eksekusi menurut Undang Undang Hak Tanggungan, karena perjanjian tersebut akan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang bersepakat.

Kata Kunci : Asas Pemisahan Horizontal, Hak Tanggungan, Hak Atas Tanah

Pendahuluan

Tanah merupakan harta yang paling tinggi nilainya dalam hukum adat karena tanah adalah bentuk kepemilikan dan pengikatan terhadap tempat bermukim yang dalam masyarakat adat merupakan faktor penentu mereka sebagai bagian dari masyarakat adat. Hukum Pertanahan Dunia mengenal dua macam asas mengenai tanah yang memberikan pengaruh dalam bentuk kewenangan dan kepemilikan tanah. (Harsono, 2003) Asas pertama dikenal sebagai asas perlekatan (*asesie*) yang mengurai pengertian bahwa tanah tidak hanya terbatas pada permukaan bumi saja tetapi juga apa yang berada di bawah dan di atasnya karena seluruhnya adalah satu kesatuan yang melekat dan tidak dapat dipisahkan. Pemilik hak atas tanah diberikan kewenangan yang sejalan dengan pengertian permukaan tanah saja melainkan juga yang terkandung di bawahnya pula yang melekat dan berdiri di atasnya. Kewenangan yang begitu luas dalam kepemilikan tanah yang menggunakan asas perlekatan tersebut didasarkan pada asas yang dikenal dalam hukum Romawi yaitu : *superficies cedit solo* dan selaras pula dengan adagium hukum yang menyatakan *cujus est solum, jus est usque ad coelum et de inferos* yang memiliki arti bahwa barang siapa yang

memiliki tanah, dia juga memiliki segala apa yang ada di atasnya sampai ke surga dan segala apa yang dibawahnya sampai ke perut bumi. (Ramelan, 2015)

Asas yang kedua adalah asas pemisahan horizontal. Dalam asas ini, pengertian tanah hanya meliputi permukaan tanah saja sehingga apa yang melekat atau berdiri di atasnya dan apa yang terkandung dibawahnya bukanlah satu kesatuan melainkan bentuk -bentuk yang terpisah. Pemberian kewenangan kepada pemegang hak atas tanah hanya sebatas permukaan tanahnya saja sedangkan bangunan atau apapun dan hak atas tanah hanya sebatas permukaan tanahnya saja sedangkan bangunan atau apapun yang melekat di atas tanah tersebut berbeda hak kepemilikannya dengan tanah tersebut dan hal ini membuka kemungkinan bahwa individu menjadi pegang hak atas benda yang melekat di atas tanah berbeda dengan individu yang memegang hak atas tanahnya. (Usman, 2011)

Asas pemisahan horizontal yang dianut oleh hukum adat inilah yang kemudian diadopsi dalam hukum pertanahan nasional yang diwujudkan dalam pembentukan Undang -Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104. Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043) yang kemudian disebut sebagai Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Sebagai peraturan hukum pertanahan di Indonesia, UUPA harus bersifat Nasional dari segi formal maupun materiil. (Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, 2005). Dari segi formal, hukum tanah nasional harus dibentuk oleh perumus undang-undang di Indonesia, dibuat di Indonesia, disusun dalam bahasa Indonesia, berlaku bagi semua wilayah di Indonesia dan meliputi semua tanah yang ada di Indonesia, sedangkan segi materiil, bentuk tujuan, konsepsi, asas -asas, sistem dan isi UUPA harus bersifat nasional.

Hukum adat dipilih sebagai dasar dari pengaturan hukum pertanahan karena hukum adat merupakan hukum asli dari rakyat indonesia hidup dan

terbentuk dari perkembangan masyarakat asli Indonesia. Hukum adat bentuknya tidak tertulis dan mengandung unsur-unsur nasional yang asli yaitu sifat kemasyarakatan dan kekeluargaan yang berasaskan keseimbangan serta diliputi oleh suasana keagamaan. Hukum Adat yang berlaku di dalam UUPA bukanlah hukum adat murni, melainkan hanya mengadaptasi konsepsi, asas -asas dan lembaga-lembaga hukumnya untuk dirumuskan menjadi norma-norma hukum yang tertulis, yang disusun menurut Sistem Hukum Adat tersebut dan salah satu asas yang diambil dari hukum Adat dalam Pengaturan Hukum Tanah Nasional adalah Asas Pemisahan Horizontal. Asas Pemisahan Horizontal termuat dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA yang berbunyi : “Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas -batas Undang -undang ini dan peraturan -peraturan hukum lain yang lebih tinggi”.

Dalam rangka meningkat taraf hidup, manusia memerlukan dana untuk menjalankan usaha perekonomiannya salah satunya melalui lembaga pembiayaan. Dimana para pelaku usaha umumnya akan melakukan pinjaman kredit yang dicanangkan oleh pihak lembaga keuangan perbankan/lembaga jaminan kredit biasanya dengan memberikan jaminan berupa benda atau tanah dengan diberikan hak yang bernama hak tanggungan. Pasal 51 UUPA, bahwa hak tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan yang diatur dalam pasal 25, 33, dan pasal 39 diatur dengan Undang -Undang. Undang -Undang Hak Tanggungan yang diamanahkan oleh pasal 51 UUPA, baru terlaksana pada tanggal 9 April 1996, yaitu dengan diundangkannya Undang -Undang Nomor 4 Tahun 1996, tentang Hak Tanggungan Atas tanah dan benda -benda lainnya yang berkaitan dengan tanah, selanjutnya disingkat dengan UUHT.

Pasal 1 butir 1 UU No. 4 Tahun 1996, menetapkan bahwa : “Hak Tanggungan atas beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang -Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda -benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya”.

Undang -Undang Nomor 4 Tahun 1996 Pasal butir 1 menyebutkan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda -benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang -undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda -benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Di dalam Pasal 6 undang -Undang Nomor 4 tahun 1996 tersebut mengatur : Apabila Debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan.

Pasal 20 Undang -Undang Hak Tanggungan memberikan pilihan 2 (dua) cara pelaksanaan eksekusi. Yaitu berdasarkan Pasal 6 Undang -Undang Hak Tanggungan, berdasarkan pelelangan umum dan dengan penjualan di bawah tangan (*Das Sollen*). Salah satu ciri hak tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya jika debitur cidera janji, akan tetapi permasalahan muncul dengan belum adanya peraturan perundangan yang khusus mengatur mengenai eksekusi Hak Tanggungan (*Das Sein*).

Ketentuan Pasal 6 tersebut diatas memberikan suatu keleluasaan bagi kreditur untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui lelang untuk menjamin dibayar lunas piutangnya oleh Debitur. Demikian pula Pasal 20 ayat (1) menyebutkan apabila debitor cedera janji, maka :

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tatacara yang ditentukan dalam peraturan perundang -undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.

Bahwa terkait dengan penjualan obyek Hak Tanggungan melalui lelang akan berkaitan dengan pihak ketiga yakni Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL). Dalam proses lelang ini, pembeli lelang perlu mendapat kepastian akan dapat menguasai dan menikmati benda yang dibeli melalui lelang tersebut, karena meskipun menurut Undang-Undang Hak Tanggungan Pasal 19 ayat (1) mengatur hak bagi pembeli Hak Tanggungan, baik dalam suatu pelelangan umum maupun dalam jual beli sukarela, dapat meminta kepada Pemegang Hak Tanggungan agar benda yang dibelinya itu dibersihkan dari segala beban Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian. Berkaitan dengan asas pemisahan horizontal, maka sudut pandang dalam penelitian adalah model penerapan asas pemisahan horizontal dalam lelang eksekusi menurut pasal 6 Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1999 tentang Hak Tanggungan.

Permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana penerapan pemisahan horizontal lelang eksekusi hak tanggungan dan bagaimana model penerapan asas pemisahan horizontal dalam lelang eksekusi menurut pasal 6 Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1999 tentang Hak Tanggungan.

Metode Penelitian

Ilmu hukum memiliki karakteristik sebagai ilmu yang bersifat deskriptif preskriptif. Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. (Waluyo, 2002). Menggunakan metode pendekatan yuridis normatif (*Statuta Approach*), yang dilakukan dengan menelaah produk perundang-undangan berkaitan dengan pelaksanaan asas pemisahan horizontal di dalam lelang eksekusi berkaitan dengan pasal 6 UUHT dan Pasal 5 UUPA. (Marzuki, 2010). Sumber data dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder, data primer diperoleh langsung dari masyarakat serta data sekunder menggunakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. (Asikin, 2008)

Untuk mendapatkan data primer, dilakukan dengan wawancara terhadap pihak-pihak yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti yaitu Kepala Kantor KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) yang menangani masalah hak tanggungan dalam lelang bidang Tanah. Langkah terakhir dalam melakukan penelitian adalah analisis data. Analisis dirumuskan sebagai suatu proses penguraian secara sistematis dan konsisten terhadap gejala-gejala tertentu. Penguraian sistematis terhadap gejala atau data yang telah diperoleh baik melalui pendekatan kepustakaan, wawancara, hasil observasi (pengamatan) langsung maupun tidak langsung dipaparkan secara deskriptif dan menggunakan analisis kualitatif induktif yang bertujuan untuk mengembangkan konsep sensitivitas pada masalah yang dihadapi, menerangkan realitas yang berkaitan dengan penelusuran teori dari bawah (*grounded theory*), dan mengembangkan pemahaman akan satu atau lebih dari fenomena yang dihadapi. (S.Nasution, 2011)

Hasil Penelitian dan Pembahasan

1. Penerapan Asas Pemisahan Horizontal dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Tanah sebagai elemen penting dalam kehidupan manusia, tidak terlepas dari berbagai ketentuan hukum yang mengaturnya. Sejarah hukum

pertanahan Indonesia memperlihatkan keanekaragaman ketentuan hukum yang mengatur bidang pertanahan, mulai dari politik pertanahan yang disesuaikan dengan pembagian golongan penduduk sampai lahirnya undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok -Pokok Agraria. Pembagian golongan penduduk sebelum Indonesia merdeka menyebabkan timbulnya pluralisme pengaturan hukum pertanahan di Indonesia. Berdasarkan ketentuan Pasal 163 jo Pasal 131 IS, penduduk Indonesia saat itu dibagi menjadi tiga golongan yaitu :

- a. 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;
- b. Golongan Timur Asing, terhadap golongan ini berlaku ketentuan hukum pertanahan yang termuat dalam Buku II BW, sama dengan golongan Eropa berdasarkan asas konkordansi;
- c. Golongan Bumiputera, terhadap golongan ini berlaku ketentuan hukum adat untuk masalah pertanahannya.

Pada saat Indonesia merdeka, yang serta merta dihapuskannya pembagian golongan penduduk sesuai asas persamaan hukum berdasarkan Undang -Undang Dasar 1945, akhirnya lahirlah Undang -Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menjadi unifikasi hukum pertanahan di Indonesia. Mengalami perubahan dalam ketentuan pertanahan sebelum dan setelah lahirnya UUPA. Politik pertanahan yang bersifat liberal dan individualistis tersirat dalam hukum pertanahan yang diatur dalam Buku II BW, termasuk beberapa asas yang mendasari hukum pertanahan saat itu, antara lain :

- a. Asas domein verklaring, yang menyebutkan bahwa setiap bidang tanah yang tidak dapat dibuktikan kepemilikannya berdasarkan Buku II BW,

maka tanahnya akan jatuh kepada negara 43;

- b. Asas perlekatan vertikal, yang mengatur bahwa setiap kepemilikan bidang tanah secara otomatis membuktikan pula kepemilikan atas segala sesuatu yang berada di atasnya, seperti bangunan, pohon dan sebagainya. (Sodiki, 2010)

Asas domein verklaring menyebabkan tanah -tanah yang dimiliki berdasarkan hukum adat beralih pada penguasaan negara (Hindia Belanda), hal ini mengakibatkan secara bertahap banyak golongan Bumiputera yang selanjutnya menyatakan menundukan diri kepada hukum pertanahan yang berlaku bagi golongan Eropa yakni Buku II BW dan berbagai peraturan lainnya.

Asas perlekatan vertikal yang dianut dalam Buku II BW mengatur bahwa bukti kepemilikan atas tanah sekaligus menjadi bukti kepemilikan atas segala sesuatu yang ada di atasnya, sampai saatnya lahir UUPA, asas perlekatan vertikal berubah menjadi asas pemisahan horizontal yaitu asas yang memisahkan kepemilikan atas tanah dengan segala sesuatu yang ada di atasnya. Bukti hak atas tanah tidak serta merta menjadi bukti kepemilikan segala sesuatu yang ada diatas tanah itu, kecuali atas keadaan khusus sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang -Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang berbunyi : “Apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mampu hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Terkait dengan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), bahwa bukti hak atas tanah dapat dianggap sebagai bukti kepemilikan segala sesuatu yang berdiri diatas tanah tersebut. Pada prakteknya, bukti kepemilikan hak atas tanah yang berlaku di Indonesia saat ini adalah sertifikat hak atas tanah baik Sertifikat Hak Milik, Sertifikat Hak Guna

Usaha, Sertifikat Hak Guna Bangunan ataupun Sertifikat Hak Pakai. Berdasarkan asas pemisahan horizontal yang dianut dalam UUPA, bukti kepemilikan hak atas tanah termaksud tidak serta merta menjadi bukti kepemilikan segala sesuatu yang berdiri di atas tanah tersebut, namun sampai saat ini bukti kepemilikan hak atas tanah ini selalu dianggap menjadi bukti kepemilikan atas apapun yang berdiri di atas tanah itu, berarti kondisi ini tidak menggambarkan penerapan asas pemisahan horizontal sebagaimana yang dianut dalam UUPA dan yang seharusnya diterapkan, tetapi masih menunjukkan penerapan asas perlekatan vertikal atas sertifikat tanah termaksud.

Penerapan asas perlekatan vertikal terjadi di setiap bukti kepemilikan hak atas tanah di Indonesia, kecuali kepemilikan atas satuan rumah strata title seperti apartemen atau rumah susun, telah menggambarkan adanya penerapan asas pemisahan horizontal, karena bukti kepemilikan atas satuan rumah susun atau apartemen tersebut tidak serta merta menjadi bukti kepemilikan atas tanah dimana rumah susun atau apartemen itu didirikan. Apartemen atau rumah susun didirikan di atas tanah hak guna bangunan, hak milik atau hak pakai, selanjutnya, hak atas tanah tersebut menjadi hak bersama dari pemilik setiap satuan unit apartemen atau rumah susun itu, dan dikuasai oleh pengelola rumah susun atau apartemen termaksud. Dengan demikian tanah tempat dimana apartemen atau rumah susun itu didirikan tidak dapat dijadikan jaminan hak tanggungan ke lembaga perbankan, namun demikian bukti kepemilikan atas satuan unit apartemen atau rumah susunnya dapat dijadikan jaminan hak tanggungan ke lembaga keuangan atau perorangan, pada prakteknya saat ini, bukti kepemilikan hak atas tanah yang selalu dijadikan jaminan hak tanggungan adalah sertifikat hak atas tanah yang menggambarkan adanya penerapan asas perlekatan vertikal karena sertifikat atas tanah itu dianggap satu kesatuan menjadi bukti

kepemilikan atas segala sesuatu yang berdiri di atas tanah tersebut, sementara itu Sertifikat bukti kepemilikan atas satuan unit apartemen atau rumah susun merupakan perwujudan dari asas pemisahan horizontal sebagaimana dianut dalam UUPA.

Asas pemisahan horizontal merupakan asas yang memisahkan kepemilikan dan kewenangan tanah dengan bangunannya, atau dengan kata lain antara tanah dan bangunan atau segala sesuatu yang di atasnya itu dipisahkan secara horizontal sehingga bisa terjadi pemilik tanah bukan pemilik bangunan. Akibat hukum yang perlu diperhatikan dalam asas horizontal adalah : (a) Dapat dibeli Tanahnya saja; (b) Dapat dibeli Bangunannya saja dan (c) Dapat dibeli dua-duanya. Pada perkembangan asas horizontal ini terus disesuaikan mengingat banyak bangunan yang permanent sehingga tidak bisa dijual tanahnya saja. Disamping itu, hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan di dalam APHT. Hal ini berarti suatu hak tanggungan membebani secara utuh benda yang menjadi objeknya dan setiap bagian daripadanya. Oleh karena itu, apabila sebagian dari hutang dibayar, pembayaran itu tidak membebaskan sebagian dari benda yang dibebani hak tanggungan. Penyimpangan terhadap asas ini hanya dapat dilakukan apabila hal tersebut diperjanjikan secara tegas di dalam APHT yang bersangkutan.

Pemilik bangunan berbedal dari pemilik hak atas tanah dimana bangunan tersebut berdiri. Dengan kata lain pemegang Hak Guna Bangunan bukanlah pemegang hak atas tanah dimana bangunan tersebut didirikan. Maria S. W. Sumardjono mendefenisikan bahwa Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan atas permintaan pemegang hak dapat diperpanjang dengan dua puluh tahun.

Hak Guna Bangunan dapat diperoleh dari tanah negara ataupun tanah (hak) milik orang lain. Berbeda dengan pendapat para ahli hukum sebelumnya, Maria S. W. Sumardjono berpendapat bahwa pemegang Hak Guna Bangunan adalah sekaligus pemegang hak atas tanah dan bangunannya. Dengan perkataan lain hak atas tanah dan bangunan berada disatu tangan atau tidak terpisah. Apabila Hak Guna Bangunan itu (dalam pengertian pemegang hak guna bangunan bukanlah pemegang hak atas tanah dimana bangunan tersebut didirikan) akan dibebani dengan hak lain, maka satu -satunya kemungkinan yang terbuka adalah pembebanannya dengan hak sewa atas bangunan, yang berarti yang menjadi objek sewa menyewa adalah bangunan dan bukan (hak atas) tanahnya. Konstruksi yuridis Hak Guna Bangunan tidak memungkinkan bahwa seseorang mempunyai bangunannya saja tanpa menjadi pemegang hak atas tanahnya. Menurutnya apabila konsep tersebut diterapkan dalam pemilikan satuan rumah susun (apartemen), maka jelas pemegang Hak Guna Bangunan semula adalah developer/perusahaan pembangunan rumah susun. Bila kemudian seseorang membeli satuan rumah susun (apartemen) untuk dirinya, maka disamping pemilikan satuan rumah susun tersebut yang bersifat individual dan terpisah, juga meliputi pemilikan bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan Hak Milik Satuan Rumah Susun (HMSRS) tersebut. Konsekwensinya adalah bahwa pemilik satuan rumah susun harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah (Pasal 8 UU HMSRS). Bagi warga negara asing yang tidak merupakan subjek Hak Guna Bangunan, pemilikan apartemen diperbolehkan apabila rumah susun tersebut dibangun di atas tanah hak pakai.

Alasan pemilikan apartemen /bangunan tersebut terpisah dari status penguasaan hak atas tanahnya, karena berlakunya asas pemisahan horizontal dalam Hukum Tanah Nasional, menurut Maria S. W. Sumardjono

menunjukkan kesalahan dalam penerapannya (miskonsepsi dan misaplikasi). Asas itu menurutnya mengandung pengertian, bahwa pada prinsipnya pemilikan bangunan terpisah dengan penguasaan tanahnya, kecuali jika menurut kenyataan pemilikan bangunan dan penguasaan hak atas tanahnya berada pada satu tangan. Terhadap pengertian Hak Guna Bangunan sudah jelas bahwa asas pemisahan horizontal tidak berlaku.

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 14 Tahun 1960 jo Peraturan Ditektur Jenderal Agraria Nomor 4 Tahun 1968 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor SK 59/DDA /1970 ditegaskan bahwa dalam hal peralihan Hak Guna Bangunan diperlukan izin yang pada intinya mewajibkan pemohon untuk memberikan keterangan tentang jumlah tanah atau rumah yang sudah dipunyainya beserta isteri dan anak-anak yang masih menjadi tanggungannya untuk menentukan apakah permohonan tersebut dikabulkan atau tidak. Peraturan-peraturan tersebut pada prinsipnya dimaksudkan mengadakan pengawasan terhadap pemindahan hak atas tanah agar tidak terjadi pelanggaran terhadap ketentuan UUPA, misalnya berkaitan dengan persyaratan subjek hak atas tanah.

Berkaitan dengan penerapan asas pemisahan horizontal tersebut, Bachtiar Effendie mengatakan bahwa tidak ada satu pasal pun dalam Undang-Undang Ketentuan-ketentuan Pokok Agraria yang secara tegas telah menjabarkan asas pemisahan horizontal tersebut. Penerapan asas pemisahan horizontal tersebut tidak selalu mutlak diterapkan kendatipun Undang - Undang Ketentuan -ketentuan Pokok Agraria telah mencabut Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sepanjang mengenai bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya (termasuk mencabut Pasal 500 jo Pasal 571 ayat 1 jo Pasal 601 Kitab Undang -Undang Hukum Perdata). (Muhammad, 2000)

Penerapan asas pemisahan horizontal haruslah secara kasuistis /perkasus sehingga dengan demikian penyelesaian kasus tersebut akan dapat memenuhi rasa keadilan dalam masyarakat. Pendapat diatas didukung oleh Boedi Harsono. Menurutnya asas pemisahan horizontal di kota -kota tidak dapat dipertahankan secara mutlak, sebab di kota- kota, bangunan-bangunan pada umumnya permanen dan sulit bagi orang untuk mengetahui siapa pemilik bangunan, sehingga untuk kelancaran lalu lintas hukum, maka pemilik tanah dianggap pemilik bangunan di atasnya selama tidak dibuktikan orang lain pemiliknya. Menurut beliau di desa masih berlaku asas pemisahan horizontal antara tanah dan bangunan (tanaman diatasnya), pemilik tanah dapat terpisah dari pemilik bangunan /tanaman di atasnya. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa dalam hal penguasaan hak guna bangunan di desa -desa masih berlaku asas pemisahan horizontal antara tanah dengan benda -benda atau bangunan-bangunan /tanaman yang berada diatasnya sedangkan untuk daerah perkotaan asas pemisahan horizontal tidaklah dapat dipertahankan lagi secara mutlak.

Kondisi di atas menjadi hal yang harus dibenahi oleh pemerintah Indonesia, agar terdapat kepastian hukum atas hak milik benda (tidak bergerak) sesuai asas yang seharusnya diterapkan sebagaimana diatur dalam UUPA dan tercipta ketertiban administrasi dalam hal pembuktian hak-hak atas tanah. (Ismaya, 2013)

2. Model yang sesuai dalam Penerapan Asas Pemisahan Horizontal dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Hakikat Hak Tanggungan adalah *accessoir*, pada suatu piutang tertentu. Kelahiran, eksistensi peralihan, eksekusi dan hapusnya hak tanggungan ditentukan oleh adanya peralihannya dan hapusnya piutang yang dijamin. Tanpa adanya suatu piutang tertentu yang secara tegas dijamin pelunasannya. Objek Hak Tanggungan meliputi : Hak Milik, Hak Guna

Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Atas Tanah Negara, Bangunan Rumah Susun dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Selain, obyek tersebut diatas dalam Pasal 4 UUHT juga dimungkinkan hak atas tanah dibebani Hak Tanggungan, berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan. Asal hal itu, secara tegas dinyatakan didalam Akta pemberiannya. Disebut sebagai contoh -contoh hasil karya adalah candi, patung, gapura, relief yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan. Bangunan yang dapat dibebani Hak Tanggungan bersamaan dengan tanahnya meliputi bangunan yang berada di atas maupun bagian bangunan yang ada dibawah permukaan tanah, misalnya suatu basement, asal secara fisik, ada hubungannya dengan bangunan yang ada diatas tanah yang bersangkutan. Bangunan yang menggunakan ruang bawah tanah yang secara fisik tidak ada hubungannya dengan bangunan yang ada di tanah atasnya, tidak termasuk dalam lingkup pengaturan UUHT. Penguasaan ruang dan bangunan berada di luar lingkup hak-haknya atas tanah yang diatur dalam UUPA. Bangunan, tanaman, dan hasil karya tersebut bisa miliki pemegang hak atas tanah. Bisa juga milik pihak lain atau milik bersama pemegang hak atas tanah dan pihak lain.

Dalam hukum tanah nasional, hak atas tanah dibebani hak tanggungan menggunakan asas pemisahan horizontal. Dalam rangka asas pemisahan horizontal benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah menurut hukum *bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan*. Oleh karena itu, setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah, tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut. Penerapan asas-asas hukum tanah adat tidaklah mutlak melainkan selalu memperhatikan dan disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat yang dihadapinya. Dalam asas pemisahan horizontal yang

termuat di Pasal 4 UUHT bahwa pembebanan Hak Tanggungan atas tanah, dimungkinkan pula meliputi benda-benda di atasnya. Hal tersebut telah dilakukan dan dibenarkan oleh hukum dalam praktik melalui yurisprudensi pengadilan, sepanjang benda-benda itu merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan dan keikutsertaannya dijadikan jaminan, dengan tegas dinyatakan dalam penjelasan umum angka 6 UUHT, Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun, seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya, secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut.

Berkaitan dengan model yang sesuai dalam Penerapan Asas Pemisahan Horizontal dalam Lelang Eksekusi Menurut Pasal 6 Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1999 Tentang Hak Tanggungan, maka jika bangunan yang berdiri di atas tanah yang dijadikan obyek hak tanggungan milik pihak lain, harus bisa dibuktikan dengan Perjanjian, misalnya perjanjian sewa menyewa antara pemilik tanah dan pemilik bangunan, yang sudah ada sebelum akta pemberian hak tanggungan di tanda tangani. Artinya pemberi hak tanggungan hanya memberikan jaminan berupa tanahnya saja tidak berikut bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut dan itu dinyatakan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Seiring perkembangan jaman, maka model yang sesuai dalam penerapan asas pemisahan horizontal dalam lelang eksekusi menurut pasal 6 UUHT adalah adanya perjanjian tertulis antara pemilik tanah dengan pemilik bangunan yang dibuat sebelum pemilik tanah menyerahkan tanahnya sebagai jaminan hak tanggungan kepada kreditur, artinya pemilik bangunan tidak dapat menghalangi adanya eksekusi atas objek hak tanggungan melalui lelang menurut Pasal 6 UUHT tanpa membuktikan adanya perjanjian tertulis yang menjadi payung hukumnya.

Simpulan

Pada penerapan eksekusi lelang hak tanggungan dengan asas horisontal kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai kedudukan yang istimewa dalam hukum, sehingga apabila debitur cidera janji, berhak menjual secara lelang objek hak tanggungan yang diterimanya serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Maka model ideal penerapan eksekusi lelang atas hak tanggungan adalah dengan dibuat perjanjian secara tertulis antara pemilik tanah dengan pemilik bangunan yang berada di atasnya dalam proses pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) bagi hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan merupakan model yang sesuai dengan kekinian dalam penerapan asas pemisahan horizontal dalam lelang eksekusi menurut pasal 6 UUHT, karena perjanjian tersebut dapat menjadi ketentuan yang mengikat bagi mereka yang bersepakat. Dimana penerapan asas pemisahan horizontal dalam hak tanggungan (Pasal 6 UUHT) tidak dapat hanya dibuktikan secara lisan saja pada saat pelelangan umum dilakukan, sehingga diperlukan perjanjian tertulis tersebut jika bangunan bukan milik pemilik tanah serta agar terlaksananya hak dan kewajiban antara kreditur dan debitur yang dijamin dalam Pasal 6 UUHT, penting dikedepankan kejujuran dari pihak calon debitur tentang benda-benda yang berada di atas tanah yang menjadi jaminan Hak Tanggungan, mengingat hukum tanah Nasional menganut Asas Pemisahan Horizontal.

Daftar Pustaka

- Asikin, A. d. (2008). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Harsono, B. (2003). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Harsono, B. (2005). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.

- Ismaya, S. (2013). *Hukum Administrasi Pertanahan*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Marzuki, P. M. (2010). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Muhammad, A. (2000). *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Ramelan, E. (2015, Maret 15). *Pidato Pengukungan : Asas Horizontal dalam Hukum Tanah Nasional*. Retrieved from Gagasan Hukum: <http://2009/01/09/asas-pemisahan-horizontal-dalam-hukum-tanah-nasional-bagian-i/>
- S.Nasution. (2011). *Metode Research (Penelitian Ilmiah)*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Sodiki, A. (2010). *Politik Hukum Agraria*. Jakarta: Konstitusi Press.
- Usman, R. (2011). *Hukum Kebendaan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Waluyo, B. (2002). *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika.