

**PENERAPAN ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL
TERHADAP KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH
DI KOTA MANADO¹
Oleh : Susanti Ante²**

ABSTRAK

Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif. Pendekatan masalah yang digunakan adalah pendekatan Perundang-undangan dan pendekatan konsep hukum. Adapun bahan hukum yang digunakan meliputi bahan hukum primer seperti Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Dasar Agraria., Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Bahan hukum sekunder seperti rancangan undang-undang maupun hasil karya dari kalangan hukum. Bahan hukum tersier seperti kamus, buku-buku petunjuk lain dan berbagai sumber internet yang menunjang penulisan. banyak bangunan dijadikan Rumah susun dan memegang peranan asas pemisahan Horizontal. Rumah susun yang di bangun memiliki Persyaratan yaitu : administrasi, teknis dan ekologis. Dan penyelesaian sengketa diupayakan berdasarkan musyawarah untuk mufakat, melalui pengadilan dan penyelesaian sengketa diluar pengadilan (negosiasi, mediasi, konsiliasi, arbitrase).

Kata kunci : Asas Pemisahan Horizontal, Kepemilikan, Hak Atas Tanah

PEDAHULUAN

A. Latar belakang masalah

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Selain kebutuhan pokok pada umumnya tentang sandang dan pangan. Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah dan dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah.

Tanah mempunyai peranan yang besar dalam dinamika pembangunan, maka didalam Undang-Undang Dasar 1945 pasal 33 ayat 3

disebutkan bahwa Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat³. Ketentuan mengenai tanah juga dapat kita lihat dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang biasa kita sebut dengan UUPA.

Timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara mengenai tanah juga dapat kita lihat dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang biasa kita sebut dengan UUPA.

Akhir-akhir ini kasus pertanahan muncul ke permukaan dan merupakan bahan pemberitaan di media massa. Secara makro penyebab munculnya kasus-kasus pertanahan tersebut adalah sangat bervariasi yang antara lain :

1. Harga tanah yang meningkat dengan cepat;
2. Kondisi masyarakat yang semakin sadar dan peduli akan kepentingan/haknya;
3. Iklim keterbukaan yang digariskan pemerintah.

Sengketa terhadap tanah timbul, diatas dikatakan bahwa salah satu penyebabnya adalah harga tanah yang meningkat dengan cepat. Berbicara harga biasanya setiap orang langsung berpikir tentang keuntungan yang akan diterima, artinya pemilik tanah akan berusaha mendapatkan haknya terhadap tanah yang dia miliki untuk mendapatkan keuntungan.

B. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah yang diangkat pada penelitian ini, yaitu :

1. Bagaimana penerapan asas pemisahan horizontal terhadap kepemilikan hak atas tanah di Kota Manado?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa bila terjadi penerapan asas pemisahan horizontal?

¹ Artikel Tesis. Dosen Pembimbing : Prof. Dr. Telly Sumbu, SH, MH; Dr. Donna O. Setiabudhi, SH, MH

² Mahasiswa pada Pascasarjana Universitas Sam Ratulangi, Manado. NIM. 13202108008

³ Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara RI Tahun 1945

C. Tujuan Penelitian

Usulan penelitian ini diharapkan mempunyai tujuan dan kegunaannya, yaitu :

1. Untuk Menganalisis Dan Memahami Bagaimana penerapan asas pemisahan horizontal terhadap kepemilikan hak atas tanah.
2. Untuk Menganalisis Dan Memahami penyelesaian sengketa bila terjadi penerapan asas pemisahan horizontal.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diperoleh dalam penelitian ini adalah :

1. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbang saran dalam ilmu pengetahuan pada umumnya, khususnya dalam keterkaitan di bidang hukum perjanjian, terutama mengenai penerapan asas pemisahan horizontal terhadap kepemilikan hak atas tanah.
2. Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan tentang penerapan asas pemisahan horizontal terhadap kepemilikan hak atas tanah, kegunaannya adalah sebagai bahan referensi untuk mengembangkan usaha dan bisnis terutama bagi masyarakat yang ada di kota manado.

TINJAUAN PUSTAKA

A. Hukum Agraria

Hukum Agraria pasti berbicara tentang hukum soal tanah, demikian kebanyakan kita berpikir mengenai agraria yang sering diperbincangkan. Karena istilah agraria memang identik dengan persoalan tanah. Demikian pula dengan hukum agraria. Ketika mendengarnya kita langsung menyamakan dengan pengaturan atas tanah berdasarkan peraturan yang ada. Dan hal ini tidak sepenuhnya salah ketika mengidentikkan hukum tentang tanah dengan hukum agraria.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria bahwa pengertian hukum agraria lebih luas dari hukum tanah, sebab pengertian hukum tanah hanyalah meliputi hukum yang berlaku atas tanah yakni yang merupakan kulit bumi bagian atas yang bukan air. Sedangkan hukum agraria berlaku bukan hanya terhadap tanah, tetapi

terhadap bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya.⁴

Asas-asas hukum pertanahan Indonesia menurut Elza Syarief, yaitu :⁵

- a. Asas pemisahan horizontal;
- b. Asas nasionalitas;
- c. Asas unifikasi hukum pertanahan; dan
- d. Ketentuan konversi.

Berdasarkan asas-asas ini maka penulis akan menjelaskan bagaimana penerapan asas pemisahan horizontal dalam penerapan terhadap kepemilikan atas tanah. Dalam Pasal 5 Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria 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 sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.⁶

Kenapa penulis mengambil dasar pasal 5 Undang-Undang pokok Agraria ini dikarenakan menurut penjelasannya Penegasan bahwa hukum adat dijadikan dasar dari hukum agraria yang baru. Dimana hukum adat mengenal asas pemisahan horizontal. Berdasarkan asas pemisahan horizontal ini Undang-Undang Pokok Agraria hanya mengatur tentang tanah saja dan tidak mengatur tentang benda bukan tanah yang melekat padanya.

B. Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah berbeda dengan hak penggunaan atas tanah. Ciri khas dari hak atas tanah adalah seseorang yang mempunyai hak atas tanah berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang menjadi haknya.

⁴ Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2014, hal.35

⁵ Loc_cit, Elza Syarief, hal. 32-37

⁶ Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-pokok Agraria

Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria menjelaskan tanah adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak yang dapat dibebankan di atas permukaan bumi. Selanjutnya pada Pasal 4 ayat 1 UUPA, menyatakan bahwa tanah sebagai bagian dari bumi, yaitu "atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum"

Hukum Agraria di Indonesia membagi hak-hak atas tanah tersebut kedalam dua bentuk, yaitu :

- a. Hukum Primer, yaitu hak yang bersumber langsung pada hak bangsa Indonesia, dapat dimiliki seorang atau badan hukum (hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai);
- b. Hukum Sekunder, yaitu hak yang tidak bersumber langsung dari hak bangsa Indonesia, sifat dan penikmatannya sementara (hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, hak menyewa atas pertanian).

Hak-hak atas tanah yang dimaksud ditentukan dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, antara lain:⁷

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan
4. Hak Pakai
5. Hak Sewa
6. Hak Membuka Tanah
7. Hak Memungut Hasil Hutan
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang ditetapkan oleh undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53.

C. Asas Pemisahan Horizontal

Penerapan asas pemisahan horizontal adalah konsekuensi dari dimasukkannya unsur

hukum adat ke dalam hukum pertahanan nasional. Dimana, asas pemisahan horizontal adalah kebalikan dari asas pelekatan yang mengatakan bangunan dan tanaman merupakan satu kesatuan dengan tanah. Sebaliknya, asas pemisahan horizontal menyatakan bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian dari tanah. Sehingga konsekuensinya hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi kepemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.

Berdasarkan asas pemisahan horizontal, dimungkinkan dalam satu bidang tanah yang sama terdapat beberapa hak kepemilikan atas tanah secara bersamaan. Jadi dalam sebidang tanah, ada dua hak yang melekat, yaitu : Hak primer adalah hak milik (individu ataupun hak menguasai negara), dan hak sekunder (Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan lain-lain).

Asas pemisahan horizontal adalah Asas dalam hukum Indonesia yang memisahkan kepemilikan tanah dengan kepemilikan atas benda-benda yang berada di atas atau di bawah permukaan tanah, misalnya bangunan, tumbuhan, minyak bumi, dll. (*No equivalent is The separation of the ownership of land on a horizontal basis. Under Indonesian law, the ownership of property below or above the ground, such as buildings, plants and oil, can be split.*)

Menurut Djuhaendah Hasan, asas horizontal adalah asas yang dianut didalam hukum adat. Berdasarkan asas pemisahan horizontal itu pemilikan atas tanah dan benda atau segala sesuatu yang berada diatas tanah itu adalah terpisah. Asas pemisahan horizontal memisahkan tanah dan benda lain yang melekat pada tanah itu.

Imam Sudiyat mengatakan bahwa, asas pemisahan horizontal dalam hukum adat ini terlihat jelas dalam hak numpang yang menunjukkan bahwa dalam numpang itu orang tidak ada sangkut pautnya dengan tanah tersebut bahwa orang itu tinggal dalam rumah diatas tanah terlepas dari tanah, meskipun ia mempunyai rumah disitu, terlihat pula bahwa pohon-pohon dapat dijual dan digadaikan tersendiri terlepas dari tanahnya.

Sejalan dengan pendapat para sarjana yang memberikan ulasan terhadap hukum agraria

⁷ Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

tidak yang mengenal asas perlekatan, tetapi menggunakan asas pemisahan horizontal, hal ini sangat benar.⁸ Salah satu aspek yang penting didalam hukum tanah adalah tentang hubungan antara anah 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.

Hukum tanah dikenal ada dua asas yang satu sama lain bertentangan yaitu:

1. Asas pelekatan vertikal (*verticale accessie beginsel*), dan
2. Asas pemisahan horizontal (*horizontale scheiding beginsel*).

Asas (*principle*) adalah sesuatu yang dapat dijadikan sebagai alas, sebagai dasar, sebagai tumpuan, sebagai pokok pangkal, sebagai fondamen, sebagai tempat untuk menyandarkan, untuk mengembalikan sesuatu hal, yang hendak kita jelaskan.⁹

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan Masalah

Penelitian ini merupakan penelitian hukum secara normatif empiris yang merupakan salah satu penelitian yang dikenal umum dalam kajian ilmu hukum. Pendekatan hukum normatif dipergunakan dalam usaha menganalisis bahan hukum dengan mengacu kepada norma-norma hukum yang dituangkan dalam peraturan perundang-undangan. Sedangkan empiris penelitian yang dilakukan secara langsung pada narasumber ataupun langsung pada lokasi penelitian. Pada dasarnya penelitian¹⁰ adalah upaya untuk mengembangkan ilmu pengetahuan dan teknologi, serta mengungkapkan tentang kebenaran.

B. Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum yang dilakukan dalam penelitian ini dilakukan dengan prosedur identifikasi hukum sebagai pendahuluan.

Biasanya pada penelitian hukum normatif yang diteliti hanya berupa bahan pustaka dan atau sekunder, yang mencakup bahan hukum primer, sekunder dan tertier.¹¹

Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat yang terdiri dari : Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Dasar Agraria., Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun sedangkan bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan dan pengertian mengenai bahan hukum primer seperti : literatur yang ada kaitannya dengan hasil penelitian, jurnal hukum yang berkaitan dengan permasalahan. Bahan hukum tertier, yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder yang terdiri dari : Kamus hukum, Kamus Umum bahasa Indonesia, maupun buku-buku petunjuk lain yang ada kaitannya dengan permasalahan dalam penelitian.

C. Teknik Analisis

Data yang telah diperoleh dari hasil penelitian diinventarisasi dan diidentifikasi kemudian dikelola dan dianalisis secara kualitatif dengan menggunakan logika berpikir secara deduksi yaitu dari hal-hal yang bersifat umum kemudian ditarik kesimpulan yang bersifat khusus. Penggunaan analisis kualitatif artinya hasil analisa tidak bergantung kepada data dari jumlah (kuantitatif), tetapi data dianalisis dari berbagai sudut secara mendalam (*holistic*).¹²

PEMBAHASAN

A. Penerapan Asas Pemisahan Horizontal terhadap kepemilikan Hak Atas Tanah.

Pakar Hukum akan menjawab fungsi dari hukum adalah untuk memberikan kepastian hukum kepada para subjek hukum. Filsuf akan mengatakan bahwa hukum digunakan sebagai sarana mencapai keahlian yang setinggi-tingginya. Sedangkan pakar ekonomi akan berpendapat hukum dibuat untuk mencapai

⁸ Supriadi, Hukum Agraria, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hal. 7

⁹ Ibid, hal. 66

¹⁰ Dr. H. Salim HS, SH, MS, Erlies Septiana Nurbani, SH, LLM, Penerapan teori hukum pada penelitian tesis dan disertasi, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2013, hal. 8.

¹¹ Marzuki P. M., 2008. Penelitian Hukum. Kencana Prenada Media Grup. cetakan ke 4. Jakarta. Hal 94

¹² Ibid

efisiensi yang menunjang kegiatan perekonomian.

Asas pemisahan horizontal adalah kebalikan dari asas pelekatan yang mengatakan bangunan dan tanaman merupakan satu kesatuan dengan tanah. Sebaliknya, asas pemisahan horizontal menyatakan bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian dari tanah. Konsekuensinya hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.

“Berdasarkan asas pemisahan horizontal, dimungkinkan dalam satu bidang tanah yang sama terdapat beberapa hak kepemilikan atas tanah secara bersamaan. Misalnya ada tanah hak milik individu, di atasnya dibuat perjanjian dengan pihak konstruktor agar dapat dibangun gedung perkantoran yang dilekatkan Hak Guna Bangunan (HGB) selama 30 tahun dan bisa diperpanjang 20 tahun. Sebidang tanah, ada dua hak yang melekat. Hak primer yaitu hak milik (individu ataupun hak menguasai negara), dan hak sekunder (Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan lain-lain). Permasalahan asas pemisahan horizontal akan mencuat apabila terjadi kasus yang setelah hak sekundernya berakhir pemegang hak milik tadi ingin mengusahakan tanah tersebut sendiri. Sementara ada sebuah gedung yang berdiri tegak di atas tanahnya. Dalam proses pembangunan gedung, permukaan tanah tadi sebelumnya pasti sudah digali untuk ditancapkan tiang pancang dan berbagai beton sebagai pondasi bangunan. Bukankah selama tidak mengganggu orang lain dan tidak melanggar hukum seharusnya pemegang hak milik dapat melakukan apa saja terhadap tanah kepunyaannya. Tapi tentu pilihan yang dapat diperbuat terhadap tanah tersebut akan sangat terbatas mengingat ada sebuah bangunan besar berdiri. Apabila bangunan tersebut dibongkar sebagaimana dikatakan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, tindakan semacam ini serta usaha untuk mereklamasi tanah akan

memakan banyak biaya. Jadi, tidak efisien”¹³.

Praktek pelekatan dua hak berbeda seperti ini dapat diperjanjikan bahwa pemegang hak sekunder akan menyerahkan gedung kepada pemegang hak milik ketika masa berlaku hak sekunder berakhir. Tetapi bukankah pemilik tanah tetap kekurangan pilihan terhadap apa yang dapat dilakukan terhadap benda miliknya tersebut. Merupakan ketidakadilan terhadap pemilik gedung lama apabila dia yang telah bersusah payah dan mengeluarkan biaya, waktu dan tenaga untuk mendirikan serta merawat gedung, pada akhirnya harus kehilangan hak tadi. Bagi sebagian orang pemikiran semacam ini terkesan dipengaruhi oleh paham kapitalisme.

Menempatkan diri pada posisi pemilik gedung. Penulis yakin, seandainya tidak dipaksa oleh keadaan melalui peraturan perundang-undangan pertahanan, maka tidak ada seorang pun yang bersedia begitu saja menyerahkan gedung miliknya kepada orang lain hanya karena hak sekunder habis masa berlakunya. Misalnya saja Hotel Hilton yang beralih kepemilikannya kepada Hotel Sultan yang karena tidak efisiennya hukum pertahanan nasional, maka HGBnya menjadi tidak dapat diperpanjang.

Bangunan gedung tadi dimaksudkan sebagai rumah susun/kondominium ataupun pertokoan, lalu dibagi menjadi unit-unit apartemen atau kios-kios. Masing-masing pemilik unit apartemen memegang hak yang dinamakan *strata title* yang berdasarkan hukum, kekuatannya sama dengan hak milik pada rumah biasa. Seharusnya tidak ada yang boleh mencabut hak tersebut, kecuali terbukti hak tersebut diperoleh secara melawan hukum atau pun pencabutan dilakukan untuk kepentingan sosial.

Berkembangnya perekonomian membuat diperlukannya tanah untuk daerah usaha. Di Sulawesi Utara sudah hampir seluruh daerah berkembang, akan tetapi yang paling menonjol adalah di Manado yang merupakan ibu kota provinsi yang banyak menggait para investor untuk menanamkan modalnya atau berinvestasi di Manado.

¹³ Beberapa Pemikiran tentang Asas Pemisahan Horizontal dalam Pertanahan - hukumonline.com.htm

Banyaknya pembangunan di Manado dapat terlihat dari berkembangnya pembangunan, mulai dari pengosongan lahan, reklamasi pantai dan banyak lagi yang dilakukan pemerintah agar para investor mau datang menanamkan modalnya di Manado. Plus dan minus perkembangan perekonomian di Manado akan terlihat dengan jalannya usaha.

Pembangunan di Indonesia dalam hal penelitian penulis di Sulawesi Utara khususnya Manado, meneliti bahwa perkembangan pembangunan sejalan dengan perkembangan ekonomi dari masyarakat. Di Indonesia, dasar konstitusional pembangunan ekonomi nasional adalah Pasal 33 UUD 1945 tentang perekonomian Indonesia.

Pasal 33 UUD 1945 (amandemen) menentukan :¹⁴

- (1) Perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasarkan atas asas kekeluargaan;
- (2) Cabang-cabang produksi yang penting bagi negara dan yang menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh negara;
- (3) Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat;
- (4) Perekonomian nasional diselenggarakan berdasarkan atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional;
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan pasal ini diatur dalam undang-undang.

Jelaslah bahwa susunan perekonomian Indonesia adalah usaha bersama, dengan membagi penguasaan atas potensi ekonomi Indonesia antara negara (pemerintah) dan masyarakat (swasta). Karena itu, sistem perekonomian Indonesia disebut sistem campuran (*mixed system*).¹⁵

¹⁴ Pasal 33 Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

¹⁵ Janus Sidabalok, Hukum Perusahaan analisis terhadap pengaturan peran perusahaan dalam pembangunan ekonomi nasional di Indonesia, Nuansa Aulia, Bandung, 2014, hal. 39

Penjelasan UUD 1945 dengan tegas mengatakan bahwa ekonomi Indonesia menghindari liberalisme, etatisme, dan free fight liberalism. Pasal 33 ayat (1) UUD 1945 itu menjadi dasar demokrasi ekonomi Indonesia, bukan kapitalisme liberal, dan bukan pula etatisme. Ketentuan ini dipertegas melalui Pasal 33 ayat (2) yang membagi penguasaan potensi ekonomi antara negara dengan rakyat.¹⁶

Penulisan ini membicarakan tentang penerapan asas pemisahan horizontal terhadap kepemilikan hak atas tanah, dimana apa yang ada diatas tanah merupakan satuan yang terpisah dari tanah dalam hal ini pusat pertokoan yang mempunyai atau memiliki satuan kios/unit yang dibangun dengan dibagi-bagi yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal ataupun vertikal yang difungsikan sebagai tempat usaha dan juga rumah yang dibangun diatas tanah bersama yang dimiliki dengan cara hak milik atau hak guna bangunan.

Banyak investor yang tertarik dengan perkembangan perekonomian di Indonesia, untuk di daerah Sulawesi Utara merupakan daerah yang berkembang perekonomiannya. Bisa dilihat bahwa pembangunan dilakukan secara merata disetiap daerah tidak hanya dipusat kota saja yang dilakukan pembangunan pertokoan dan pemukiman untuk perumahan.

Orang banyak berinvestasi karena terdorong oleh harapan memperoleh keuntungan yang begitu tinggi. Setidaknya ada enam keuntungan dalam berinvestasi properti, yaitu :¹⁷

1. Apresiasi dari nilai tanah (karena sifatnya terbatas dan tidak bergerak/*immobility*);
2. Nilai tambah dari pengembangannya (seperti dibuat bangunan komersial atau areal pertanian);
3. Adanya pendapatan dari kegiatan operasi (disewakan);
4. Merupakan agunan yang baik;
5. Proteksi daya beli terhadap inflasi;
6. Merupakan kebanggaan bagi pemilik atau pemakainya.

Investasi properti mempunyai dua tujuan dalam menjalankan jenis usaha ini, yaitu :¹⁸

¹⁶ Ibid, Janus Sidabalok, hal. 39

¹⁷ Ibid, hal. 1

¹⁸ Ibid, hal. 2

- 1) Investasi bersifat jangka pendek (*short-term investment*);
Berinvestasi bertujuan untuk dijual kembali, seperti pembelian tanah, rumah, rumah toko (ruko) dan lainnya kemudian dijual kembali kepada pihak lain.
- 2) Investasi bersifat jangka panjang (*long-term investment*);
Bertujuan untuk dimiliki dan/atau kemudian disewakan, seperti vila, *fiction house*, gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, hotel, *sportclub*, dan sebagainya.

Tujuan apapun yang dimiliki setiap investor dalam menjalankan usaha mereka. Mereka mempunyai harapan dimana berinvestasi properti pasti mendapatkan keuntungan karena harga dari properti tidak akan menurun melainkan mempunyai keuntungan karena setiap saat nilai dari properti yang mereka miliki itu akan bertambah bukan menurun.

Penerapan asas horizontal terhadap kepemilikan hak atas tanah diterapkan pada:¹⁹

1. Rumah susun/kondominium/ apartemen;
2. Pusta perbelanjaan;
3. Gedung perkantoran;
4. Rumah toko (ruko);

Hal-hal tersebut memiliki dasar dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Didirikan pada tanah yang sama, baik tanah yang didirikan dimiliki oleh pihak perusahaan pengelola atau pihak Negara ataupun tanah dimiliki pihak pengelola dari Negara yang mendapatkan Hak Guna Bangunan saja yang memiliki ketentuan didalam peraturannya.

Rumah susun²⁰ adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Dari pengertian diatas dapat dilihat bahwa pengertian rumah susun hanya menyebutkan bangunan bertingkat, tidak menyebutkan jenis bangunannya apakah berupa perkantoran, apartemen, kios komersil nonpemerintah atau penggunaan lainnya. Dalam pembahasan selanjutnya hanya disebut sebagai Rumah Susun.

Sertifikat kepemilikan bangunan gedung sarusun yang selanjutnya disebut SKBG sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa.²¹ Yang dimaksud dengan sarusun adalah Satuan rumah susun²² yang selanjutnya disebut sarusun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.

Menggunakan *strata title* dalam hak kemilikan setiap pemilik/pengguna dari setiap unitnya dalam rumah susun atau pusat perbelanjaan merupakan hak kepemilikan bersama atas sebuah kompleks bangunan yang terdiri dari hak eksklusif untuk ruang pribadi serta hak bersama atas ruang publik.

A. Penyelesaian Sengketa Berdasarkan Asas Pemisahan Horizontal.

Kemajuan ekonomi saat ini menjadikan masyarakat Indonesia semakin dinamis, menginginkan kepraktisan dalam transaksi, keamanan dan kepastian hukum dalam transaksi yang mereka lakukan. Unsur kepraktisan, keamanan dan kepastian hukum dalam transaksi selalu melekat dan diinginkan oleh masyarakat dalam transaksi hutang piutang yang mereka lakukan, sehingga tidak jarang perjanjian hutang piutang akan menjadi syarat utama untuk dilaksanakannya sebuah transaksi ekonomi pada masyarakat.

Pada dasarnya dalam mengadakan suatu perjanjian harus diperhatikan ketentuan-ketentuan dan asas-asas yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak, seperti halnya asas konsensualitas dan asas kebebasan berkontrak yang menentukan dasar hukumnya pada

¹⁹ Berdasarkan penelitian penulis dalam penyelesaian karya ilmiah dalam Program Pascasarjana Unsrat

²⁰ Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

²¹ Pasal 1 ayat (12) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

²² Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

rumusan Pasal 1320 KUH Perdata. Melalui asas kebebasan berkontrak, para pihak yang membuat dan mengadakan perjanjian diperbolehkan untuk menyusun dan membuat kesepakatan atau perjanjian yang melahirkan kewajiban apa saja, selama dan sepanjang prestasi yang wajib dilakukan tersebut bukanlah sesuatu yang terlarang.

Ketentuan di atas dapat memberikan gambaran umum kepada kita semua, bahwa pada dasarnya semua perjanjian dapat dibuat dan diselenggarakan oleh setiap orang. Hanya perjanjian yang mengandung prestasi atau kewajiban pada salah satu pihak yang melanggar Undang-Undang kesusilaan dan ketertiban umum saja yang dilarang.

Didalam dunia bisnis sebelum kontrak dibuat biasanya akan didahului dengan suatu pembicaraan pendahuluan serta pembicaraan-pembicaraan tingkat berikutnya berupa negosiasi atau komunikasi lisan untuk memantapkan kemungkinan-kemungkinan yang terjadi, sehingga kontrak yang akan ditandatangani telah benar-benar lengkap dan jelas.

Termasuk didalamnya adalah pembuatan perjanjian yang menggunakan tanah sebagai jaminan dalam perjanjian hutang piutang dalam suatu transaksi. Asas pemisahan horizontal adalah asas yang dianut di dalam Hukum Adat. Asas pemisahan horizontal merupakan kebalikan dari asas pelekatan vertikal, dimana pada asas pelekatan vertikal tanah dan bangunan yang terdapat di atasnya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.

Asas pemisahan horizontal memisahkan tanah dan benda lain yang melekat pada tanah itu. Tanah adalah terpisah dari segala sesuatu yang melekat padanya atau pemilikan tanah atas terlepas dari benda yang berada di atas tanah itu, sehingga pemilik hak atas tanah dan pemilik atas bangunan yang berada di atasnya dapat berbeda, seperti yang sudah dijelaskan di atas sebelumnya.

Permasalahan yang timbul akibat menggunakan asas pemisahan horizontal terhadap tanah yang haknya di pisah antara pemilik tanah dan pemilik bangunan dimana, pemilik tanah akan menggunakan tanahnya sedangkan sudah ada bangunan yang berdiri

di atasnya dengan menggunakan hak guna bangunan.

Bukan hanya permasalahan itu yang timbul akibat penerapan asas pemisahan horizontal pada hak milik tanah. Dimana para pembeli atau pengguna satuan rumah susun/unit/kios yang kemudian pada akhirnya tidak dapat dimiliki secara utuh dikarenakan ternyata tanah yang dibangun bukan merupakan milik dari pihak developer atau pihak pengembang.

Masalah seputar tanah harus diakui merupakan masalah yang cukup rumit dan sensitif. Bukan hanya pada aspek yuridisnya, akan tetapi juga pada berbagai aspek kehidupan bermasyarakat lainnya. Penanganan yang kurang bijaksana terhadap masalah tanah akan berakibat fatal yang kadang kala dapat menjurus ke arah yang dapat mengganggu stabilitas masyarakat. Oleh karena itu, dalam rangka memberikan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, penyelesaian sengketa tanah harus disesuaikan dengan koridor hukum tanah nasional, yakni dengan UU No. 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok Agraria (UUPA). Penyelesaian sengketa tanah dalam perspektif Hukum Tanah Nasional menghendaki agar penyelesaian sengketa diusahakan pertama-tama melalui musyawarah.²³

Dalam musyawarah itu kedudukan para pihak adalah sederajat, biarpun salah satu pihaknya adalah pemerintah. Kalau yang bersengketa meliputi jumlah yang besar, dapat dilaksanakan melalui perwakilan atau kuasa yang ditunjuk oleh yang bersangkutan. Musyawarah pada hakikatnya adalah proses atau kegiatan saling mendengar dengan sikap saling menerima pendapat dan keinginan yang didasarkan atas kesukarelaan antara pihak pemegang hak atas tanah dan pihak yang memerlukan tanah, untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian.

Secara konstitusional, negara mengakui dan melindungi hak-hak rakyat dan masyarakat-masyarakat hukum adat atas tanah. Tetapi

²³ http://bachtiar-bachtiarfadhil.blogspot.com/2009/05/membangun-perpajakan-yang-demokratis_16.html, diakses pada tanggal 25 April 2015.

kalau diperlukan untuk proyek yang mempunyai sifat kepentingan umum atau kepentingan nasional dan menyangkut hajat hidup orang banyak, tanah yang dipunyai itu wajib diserahkan, dengan ketentuan bahwa negara harus memperhatikan hak dan kepentingan mengenai bentuk dan jumlah ganti kerugian yang wajib diberikan kepada pemegang hak atas tanah tersebut. Dalam Penjelasan Umum UUPA dinyatakan bahwa kepada masyarakat-masyarakat hukum adat yang tanah ulayatnya diperlukan bagi pembangunan wajib diberikan *recognitie* atau kompensasi dalam bentuk pembangunan fasilitas umum atau bentuk lain yang bermanfaat bagi masyarakat setempat.

Dalam hal musyawarah tidak dapat menghasilkan kesepakatan mengenai penyerahan bidang tanah yang diperlukan dan/atau mengenai bentuk jumlah imbalannya, sengketa dapat diselesaikan dengan menggunakan lembaga pencabutan hak yang diatur dalam UU No. 20/1961 dan peraturan-peraturan pelaksanaannya, jika tidak dapat digunakan bidang tanah yang lain dan proyeknya mempunyai sifat kepentingan umum. Pencabutan hanya dapat dilakukan dengan Keputusan Presiden dan tanah yang bersangkutan baru boleh dikuasai setelah ganti ruginya diterimakan. Namun cara ini dinilai memakan waktu dan kurang memadai terutama terhadap proyek-proyek yang harus segera diselesaikan.

Untuk penyelesaian sengketa bagi tanah-tanah yang dikuasai secara ilegal, jika tidak dapat diselesaikan melalui musyawarah, disediakan ketentuannya dalam UU No. 51/Prp/1960 tentang Larangan Pemakaian tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya. Dalam UU ini, para Bupati/Walikota diberikan kewenangan untuk secara arif dan bijaksana menyelesaikan sengketa tanah yang dikuasai secara ilegal itu, dengan memperhatikan faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya penguasaan dan yang meliputi kasus yang dihadapi. Jika musyawarah tidak dapat menghasilkan kesepakatan, Bupati/Walikota atas nama undang-undang tersebut di atas, dapat secara sepihak memutuskan penyelesaiannya tanpa wajib mengajukan soalnya kepada pengadilan. Dalam hal ini tidak dilakukan pencabutan hak, karena

penguasaan tanahnya tidak ada landasan haknya.

Bupati/Walikota dapat memerintahkan pengosongan atas tanah yang dikuasai secara ilegal tersebut, dengan atau tanpa pemberian uang pesangon. Apa yang diberikan itu bukan imbalan ataupun ganti kerugian, kecuali mengenai bangunan dan tanaman yang menurut hukum memang merupakan milik pihak yang menguasai tanah. Pengosongan dapat juga disertai penyediaan tempat hunian baru. Tetapi baik pesangon maupun penyediaan tempat hunian baru merupakan semata-mata putusan kebijaksanaan Bupati/Walikota dalam menyelesaikan kasus yang bersangkutan. Karenanya bukan hak okupan yang dapat dituntut pemberiannya. Terlepas dari hal di atas, mengenai penyelesaian sengketa itupun harus memperhatikan pertimbangan kemanusiaan, karena asas utama yang bersumber pada Pancasila juga berlaku dalam kasus-kasus tersebut.

Penyelesaian sengketa penerapan asas pemisahan horizontal terhadap hak milik atas tanah yaitu lewat penyelesaian secara kekeluargaan, akan tetapi bila pendekatan kekeluargaan tidak tercapai maka dapat diajukan ke pengadilan.

Pasal 105 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, penyelesaian sengketa dibidang rumah susu terlebih dahulu diupayakan berdasarkan musyawarah untuk mufakat.²⁴ Dalam hal penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, pihak yang dirugikan dapat menggugat melalui pengadilan yang berada di lingkungan pengadilan umum atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan yang disepakati para pihak yang bersengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa.

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan diatas maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Asas pemisahan horizontal menyatakan bangunan dan tanaman bukan

²⁴ Pasal 105 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

merupakan bagian dari tanah. dalam penelitian Penulis melakukan penelitian langsung khususnya di Manado dimana perkembangan perekonomian sangat mengalami kemajuan sehingga banyak pembangunan terjadi. Pembangunan terjadi artinya kurangnya ketersediaan tanah. Sehingga banyak bangunan dijadikan Rumah susun dan memegang peranan asas pemisahan Horizontal. Rumah susun yang di bangun memiliki Persyaratan yaitu : administrasi, teknis dan ekologis

2. Pasal 105 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, penyelesaian sengketa dibidang rumah susu terlebih dahulu diupayakan berdasarkan musyawarah untuk mufakat. Dalam hal penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, pihak yang dirugikan dapat menggugat melalui pengadilan yang berada di lingkungan pengadilan umum atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan yang disepakati para pihak yang bersengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa.

B. SARAN

Sehubungan dengan kesimpulan diatas, maka dalam tesis ini penulis mengajukan saran sebagai berikut :

1. Banyak pembeli dalam membeli kios/unit rumah susun dalam hal ini pusat perbelanjaan dan apartemen tidak mengetahui sebenarnya apa yang menjadi hak mereka sebagai pemilik dari kios/unit rusun yang mereka beli ataupun mereka sewa, untuk itu lewat penulisan ini sebagai bahan memperluas pengetahuan penulis menyarankan agar diberikan keterangan kepada konsumen tentang hak dan kewajiban mereka sebagai pemilik nantinya.
2. Prakteknya, penerapan asas pemisahan Horizontal banyak meberikan dampak negatif, sehingga menurut penulis sebaiknya penerapan asas pemisahan Horizontal di hapus karena menimbulkan kerugian bagi masyarakat.