ANALISIS HUKUM TENTANG ASAS PERLEKATAN VERTIKAL DALAM KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH DI INDONESIA DIHUBUNGKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG POKOK-POKOK AGRARIA

THE LEGAL ANALYSIS OF VERTICAL FORMATION PRINCIPLE ON THE LAND RIGHT OWNERSHIP IN INDONESIA IN CORELATION WITH THE ACT NO.5 OF 1960 ON LANDS FUNDAMENTAL

ARTIKEL

Oleh

Nama	:	Pia Sutiana
NIM	:	31613800
Program Kekhususan	:	Hukum Bisnis



PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS KOMPUTER INDONESIA

BANDUNG

2014

ABSTRAK

Analisis Hukum Tentang Asas Perlekatan Vertikal dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia Dihubungkan Dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria

Kepemilikan atas tanah tidak terlepas dari beberapa asas yang diatur dalam UUPA tersebut. Pada dasarnya UUPA menganut dan meresapi hukum adat, Ada beberapa hal yang berubah seperti berubahnya asas perlekatan vertikal terkait kepemilikan tanah menurut Buku II *Burgrelijk Wetboek* menjadi asas pemisahan horizontal yang dianut dalam hukum adat. Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan pada bagian sebelumnya, maka ada beberapa permasalahan hukum yang muncul, yakni : Bagaimana keabsahan hak atas tanah berdasarkan asas perlekatan vertikal menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria Dan akibat hukum apa yang timbul dengan adanya penerapan asas perlekatan vertikal terhadap kepemilikan hak atas tanah di Indonesia saat ini dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria.

Untuk mencapai tujuan diatas, maka Penulis melakukan penelitian dengan menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, dalam hal ini menguji dan mengkaji data sekunder yang berkaitan dengan penerapan asas perlekatan vertikal dalam kepemilikan atas tanah pada tahap ini dilakukan penafsiran secara gramatikal yaitu menafsirkan kata-kata dari peraturan perundang-undangan. Penafsiran hukum secara sistematis dengan menghubungkan peraturan perundang-undangan yang satu dengan perundang-undangan lainnya, penafsiran hukum otentik yang dapat dilakukan dengan cara melihat penjelasan dari pembuat undang-undang itu sendiri.

Simpulan yang diambil yaitu bahwa sertifikat hak atas tanah yang menjadi alat bukti kepemilikan atas hak atas tanah sekaligus menjadi alat bukti atas segala sesuatu yang berdiri di atas tanah itu, hal tersebut merupakan perwujudan dari asas perlekatan vertikal, sebagian sertifikat hak atas tanah merupakan implementasi dari asas perlekatan vertikal dan sebagaian sertifikat sebagai perwujudan dari asas pemisahan horizontal, Akibatnya dalam proses pembuktian hukum atas bukti kepemilikan hak atas tanah menjadi beranekaragam. Seseorang yang memiliki sertifikat hak atas tanah secara serta merta menganggap dirinya adalah pemilik atas segala benda tidak bergerak yang berdiri di atasnya.

ABSTRACT

THE LEGAL ANALYSIS OF VERTICAL FORMATION PRINCIPLE ON THE LAND RIGHT OWNERSHIP IN INDONESIA IN CORRELATION WITH THE ACT NO. 5 OF 1960 ON LANDS FUNDAMENTAL

The lands ownership since UUPA of land can not be separated from some of the principles set out in the Basic Agrarian Law (BAL). Basically BAL embraces and permeates the customary law. There are a few things that have changed as the changes of vertical attachment related land ownership according to Book II Burgrelijk Wetboek become horizontal separation principle adopted in the common law. Based on the background described in the previous section, there are some legal issues that arise, namely: The observed problems are: how the validation of lands right in refer to the vertical attachment principle according to the Act No. 5 of 1960 on BAL and What legal consequence of the implementation vertical attachment principle of to the lands right ownership in Indonesia at present based on the Act No.5 of 1960.

In order to attain the purpose, the researcher uses the juridical normative method.In this case, he tests and reviews secondary data relating to the implementation of the vertical attachment principle of the land ownership. At this stage, it conducts a grammatical interpretation from the law,systematic interpretation of the law by linking the law with the others, the authentic interpretation of the law which can be done by looking at the explanation of the lawmakers.

The conclusion that can be drawn is that the certificate of land rights becomes evidence of ownership of land rights as well as a means of evidence of anything that stands on the land. It is a manifestation of the principle of vertical attachment, most certificates of land rights is the implementation of the principle of vertical attachment and a certificate in part as a manifestation of the principle of horizontal separation. As a result, in the process of legal evidence of ownership over land rights become diverse. Someone who has the land certificates necessarily considers himself as the owner of the object over it.

ANALISIS HUKUM TENTANG ASAS PERLEKATAN VERTIKAL DALAM KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH DI INDONESIA DIHUBUNGKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG POKOK-POKOK AGRARIA

Berbicara mengenai hukum pertanahan di Indonesia dibagi menjadi 2 (dua) masa, yakni masa sebelum dan setelah lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pada masa sebelum lahirnya UUPA, ada beberapa hukum pertanahan yang berkembang di Indonesia, seiring dengan kondisi masyarakat Indonesia yang dibagi-bagi oleh pemerintah Belanda yang saat itu menjajah Indonesia. Berdasarkan Pasal 163 *juncto* Pasal 131 IS, penduduk yang tinggal di Indonesia (Hindia Belanda) dibagi menjadi tiga golongan, yaitu :

1. Golongan Eropa;
2. Golongan Bumiputera; dan
3. Golongan Timur Asing.

Pasal 131 IS menentukan hukum yang berlaku untuk masing-masing golongan penduduk. Bagi golongan Eropa, berlaku hukum yang berlaku di negeri Belanda, bagi golongan Bumi Putera dan Timur Asing berlaku hukum adatnya masing-masing, apabila kepentingan mereka menghendakinya maka hukum untuk golongan Eropa dapat dinyatakan berlaku bagi mereka.

Ketentuan hukum pertanahan sebelum lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria diatur dalam Buku II BW, hukum pertanahannya menganut asas perlekatan vertikal yaitu asas yang menganggap segala sesuatu yang berdiri dan melekat di atas tanah merupakan satu kesatuan dengan tanah itu**.** Dengan kata lain tidak terdapat pemisahan antara hak atas tanah dengan bangunan yang terdapat diatasnya.

Kepemilikan atas tanah setelah lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria tidak terlepas dari beberapa asas yang diatur dalam UUPA tersebut. Pada dasarnya UUPA menganut dan meresapi hukum adat dalam hal pertanahan, sehingga ada beberapa hal yang berubah seperti berubahnya asas perlekatan vertikal terkait kepemilikan tanah menurut Buku II *Burgrelijk Wetboek* menjadi asas pemisahan horizontal yang dianut dalam hukum adat. Asas pemisahan horizontal yaitu asas yang menyatakan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah bukan merupakan bagian dari tanah. Hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.

Adanya perubahan asas di atas, tidak disertai dengan pelaksanaan yang tepat dalam bidang pertanahan. Pada prakteknya, kepemilikan atas tanah di Indonesia saat ini masih mengikuti asas perlekatan vertikal yang seharusnya sudah tidak berlaku lagi. Kondisi seperti ini menimbulkan beberapa masalah terkait dengan kepemilikan atas tanah tersebut. Ada beberapa permasalahan hukum yang ditelaah yakni : Bagaimana keabsahan hak atas tanah berdasarkan asas perlekatan vertikal menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria Dan Akibat hukum apa yang timbul dengan adanya penerapan asas perlekatan vertikal terhadap kepemilikan hak atas tanah di Indonesia saat ini dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria.

Berdasarkan uraian diatas, dapat ditarik beberapa simpulan sebagai berikut :

1. Sertifikat hak atas tanah yang menjadi alat bukti kepemilikan atas hak atas tanah sekaligus menjadi alat bukti atas segala sesuatu yang

berdiri di atas tanah itu, hal tersebut merupakan perwujudan dari asas perlekatan. Pemerintah belum mengubah fungsi sertifikat atas tanah tersebut.

2. Sebagian sertifikat hak atas tanah merupakan implementasi dari asas perlekatan vertikal dan sebagaian sertifikat sebagai perwujudan dari asas pemisahan horizontal.

Adapun saran-saran yang disampaikan adalah sebagai berikut :

1. Perlu adanya pembenahan pendaftaran tanah, sehingga dapat mewujudkan asas pemisahan horizontal atas sertifikat hak atas tanah sebagaimana dianut dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun Tentang Pokok-Pokok Agraria.
2. Badan Pertanahan Nasional perlu melakukan perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria, khususnya terhadap Pasal-Pasal yang terkait dengan pendaftaran tanah yang menganut asas pemisahan horizontal, sehingga menjadi jelas dan tegas.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku :

A. P. Parlindungan. *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria,* CV. Mandar Maju. Bandung. 1998.

_____. *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah,* PT. Alumni, Bandung, 1985.

_____. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, CV. Mandar Maju, Bandung, 1999.

Bambang Eko Supriyadi. *Hukum Agraria Kehutanan*. Rajawali Pers. Jakarta. 2013.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya,* Jilid 1*,* PT. Djambatan, Jakarta, 1997.

_____, *Hukum Agraria Indonesia Jilid 1 Hukum Tanah Nasional,* PT. Djambatan, Jakarta, 1997.

Djuhaendah Hasan, *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, Alumni, Bandung, 1980

Eddy Ruchiyat*. Politik Pertanahan.* Alumni*.* Bandung. 1995*.*

Kleyin dalam Djuhaendah Hasan, *Ichtisar Hukum Benda Belanda, Compedium Hukum Belanda,* Alumni, Bandung, 2007.

Mahadi. *Hukum Benda Dalam Sistem Hukum Perdata Nasional*. Binacipta. Bandung. 1983

Notonagaro, Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia, CV. Pancuran Tujuh ,Jakarta, 1974

Otje Salman Soemadiningrat dan Anton F. Susanto. *Teori Hukum*. Refika Aditama. Bandung. 2004.

Riduan Syahrani*. Asas-Asas Dan Seluk Beluk Hukum Perdata.* Alumni. Bandung. 1992.

Subekti*. Pokok-Pokok Hukum Perdata.* Alumni. Bandung. 1998*.*

Sudargo Gautama*. Masalah Agraria.* Alumni*.* Bandung. 1967*.*

Peraturan-Peraturan :

Burgerlijk Wetboek

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah