BAB III
PENERAPAN ASAS PERLEKATAN VERTIKAL DALAM PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DI INDONESIA

A. Prosedur Perolehan Hak-Hak Atas Tanah di Indonesia

Tanah merupakan elemen yang penting bagi kehidupan manusia, oleh karena itu kepastian hukum hak atas tanah sangat diperlukan untuk kepastian hukum, sehingga kepemilikan tanah perlu di daftarkan. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah dilakukan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya akan disebut sebagai PP No.10 Tahun 1961) yang telah berlaku sejak tahun 1961 dipandang memiliki substansi yang sudah tidak dapat lagi memenuhi tuntutan zaman untuk memberikan kepastian atas pendaftaran tanah tersebut. Pada tanggal 8 Juli 1997 pemerintah menetapkan dan mengundangkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya akan disebut sebagai PP No. 24 Tahun 1997) untuk menggantikan PP No. 10 Tahun 1961 tersebut. Berdasarkan ketentuan peralihan dalam Pasal 66 PP No. 24 Tahun 1997, PP ini berlaku tiga bulan sejak tanggal diundangkannya, berarti secara resmi mulai berlaku diseluruh wilayah Indonesia sejak tanggal 8 Oktober 1997 dengan Peraturan Pelaksananya adalah Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 (selanjutnya akan disebut sebagai PerMen No. 3 Tahun 1997). Peraturan perundang-undangan sebagai pelaksana dari PP 10 Tahun 1961 yang telah ada masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau

diubah atau diganti berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 ini (Pasal 64 ayat (1))[38].

PP No.24 Tahun 1997 yang menggantikan PP No. 10 Tahun 1961 ini merupakan peraturan pelaksana dari amanat yang ditetapkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya akan disebut UUPA) yang menegaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Asas perlekatan vertikal dan asas pemisahan horizontal merupakan asas yang berkaitan dengan hak atas tanah yang dimulai dari proses pendaftaran tanah tersebut. Asas perlekatan vertikal sebagaimana diketahui diatur dalam Buku II BW sedangkan asas pemisahan horizontal pada dasarnya dianut dalam hukum adat pertanahan di Indonesia yang kemudian diadopsi dalam UUPA. Penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menyatakan bahwa penerapan asas pemisahan horizontal tidak terjadi secara otomatis, tetapi dapat diterapkan apabila telah diperjanjikan dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT). Penggunaan asas pemisahan horizontal ini menerobos asas perlekatan vertikal yang dianut dalam Buku II BW yang menentukan bahwa semua benda yang melekat dengan tanah dianggap sebagai satu kesatuan dengan tanahnya, oleh sebab itu, apabila tanahnya dijual atau dijaminkan, maka sekaligus berikut dengan segala benda yang ada/berdiri di atasnya.

[38]Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1990, Hlm. 34

Pengertian pendaftaran tanah/ajudikasi menurut Pasal 1 angka 8 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

“Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.”

Kegiatan ajudikasi pendaftaran tanah tersebut merupakan prosedur khusus yang dilakukan untuk pemberian status hukum atas bagian-bagian tanah kepada pemilik yang benar-benar berwenang. Berdasarkan pasal 19 ayat (2) UUPA yang berbunyi :

“Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi :

a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah
b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.”

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 PP No. 24 Tahun 1997 yang berbunyi :

“Pendaftaran tanah yaitu rangkaian kegiatan yang di lakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan pengkajian serta pemeliharaan data spesifik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termaksud pemberian surat tanda buktinya bagi bidang-bidang tanah yang sudah haknya dan hak miliknya atas rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematik, yang pada umumnya bersifat masal dan besar-besaran, maka untuk melaksanakannya Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk khusus untuk itu oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk, sehingga dengan demikian tugas

rutin Kantor Pertanahan tidak terganggu. Dalam melaksanakan tugasnya, Panitia Ajudikasi dibantu oleh satuan tugas pengukuran dan pemetaan, satuan tugas pengumpul data yuridis dan satuan tugas administrasi yang bertugas, susunan dan kegiatannya diatur Menteri. Pada intinya tugas ajudikasi ini adalah tugas investigasi yang meneliti dan mencari kebenaran formal bukti, yakni data-data yuridis awal yang dimiliki pemegang hak atas tanah, dan tugas justifikasi, yaitu membuat penetapan dan pengesahan bukti yang sudah diteliti tersebut. Walaupun tugas ajudikasi ini sebenarnya adalah tugas lembaga peradilan yaitu memberikan keputusan atau putusan, akan tetapi, dalam pendaftaran tanah tugas ajudikasi tersebut diberikan kepada pemerintah selaku eksekutif. Kegiatan ajudikasi pendaftaran tanah ini, jika dilakukan dengan sungguh-sungguh akan sangat mendukung dalam percepatan pendaftaran tanah dan dapat menjamin kepastian hukum[39].

Dasar hukum pendaftaran tanah adalah sebagai berikut :

1. Pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 (UUPA).
2. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
3. Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
4. Peraturan perundang-undangan sebagai pelaksana dari Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961.
5. Peraturan Menteri Agraria/kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

[39] Ibid

Pendaftaran tanah memiliki beberapa tujuan antara lain diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

"Pendaftaran tanah bertujuan ;

a. Untuk memberi kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan."

Bidang-bidang tanah yang harus didaftarkan yaitu :

1. Hak milik.
2. Hak Guna Usaha.
3. Hak Guna Bangunan.
4. Hak Pakai.
5. Tanah hak pengelolaan.
6. Tanah hak wakaf.
7. Hak milik atas satuan rumah susun.
8. Hak tanggungan.
9. Tanah Negara. Pendaftaran tanah yang objeknya tanah Negara, di lakukan pencatatan dalam daftar tanah dan tidak di terbitkan sertifikatnya, sedangkan objek yang lainnya di daftar dengan membukukannya dalam peta pendaftaran dan buku tanah serta mengeluarkan sertifikatnya.

Terdapat beberapa instansi yang berperan dalam proses penyelenggara dan pelaksana pendaftaran tanah ini yakni sebagai berikut:

1. Badan Pertanahan Nasional, sesuai ketentuan Pasal 19 UUPA dan Pasal 5 PP No. 24 Tahun 1997 yakni bertindak sebagai penyelenggara pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut.

   Pasal 19 UUPA :

   “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuanyang diatur dengan peraturan pemerintah.”

   Pasal 5 PP No. 24 Tahun 1997 :

   “Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional”.

2. Kepala Kantor Pertanahan, sesuai ketentuan Pasal 6 PP No. 24 Tahun 1997 yang berbunyi :

   “Dalam rangka penyelenggaran pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukakan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh peraturan pemerintah ini atau perundang-undang yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain.dalam hal ini bertindak sebagai pelaksana Pendaftaran Tanah kecuali mengenai kegiatan-kegiatan tertentu yang ditugaskan kepada pejabat lain.”

3. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang diatur dalam ketentuan Pasal 1 Angka 24 PP No. 24 Tahun 1997 yang berbunyi

   “Pejabat Penbuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenanganuntuk membuat akta-akta tanah.”

   Kegiatan PPAT membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan kegiatan dibidang pendaftaran tanah, khususnya dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran.

4. Panitia Ajudikasi, diatur dalam Pasal 8 PP No. 24 Tahun 1997 yang berrbunyi :

   “Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakn dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.”

Pendaftaran tanah, tidak terlepas dari sistem pendaftaran tanah itu sendiri yaitu [40]:

1. Sistem Publikasi Positif, yang dilakukan pendaftaran hak, harus ada buku tanah dan sertifikat sebagai tanda bukti. Menurut sistem ini bahwa pendaftaran tanah menjamin dengan sempurna, bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah, tidak dapat dibantah, tidak dapat di ganggu gugat, walaupun ternyata bukan dia pemilik yang sebenarnya yang terdaftar dalam buku tanah atau sertifikat. Sistem publikasi positif tidak berlaku di wilayah Indonesia.
2. Sistem Publikasi Negatif, yang mengatur bahwa apa yang tercantum dalam buku tanah sertifikat tanah dianggap benar sampai dapat dibuktikan suatu keadaan yang sebaliknya (Tidak Benar) di muka sidang pengadilan, yang mana dilakukan pendaftaran akta dan di sini tidak menjamin, nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat di bantah. Sistem Publikasi negatif ini berlaku di Indonesia yang secara tegas terdapat dalam PP No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah dan digantikan dengan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang

[40] Ibid

Pendaftaran Tanah sebagai pelaksanaan dari Pasal 19 UUPA No. 5 Tahun 1960.

Beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam proses pendaftaran tanah, antara lain sebagai berikut [41]:

1. Pendafataran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematik dan pendaftaran tanah secara sporadik.
2. Pendaftaran tanah secara sistematik didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri.
3. Pendaftaran tanah dalam suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematik sebagaimana di maksudkan pendaftaranya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.
4. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah [42]:

1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik, yang meliputi pengukuran dan pemetaaan; pembuatan peta dasar pendaftaran; penetapan batas bidang-bidang tanah; pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran; pembuatan daftar tanah, dan pembuatan suarat ukur.

[41] Ibid
[42] Ibid

2. Pembuktian hak dan pembukuannya, yang meliputi pembuktian hak baru; pembuktian hak lama; pembukuan hak.
3. Penerbitan sertifikat.
4. Penyajian data fisik dan yuridis.
5. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematik dan pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematik ini didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan menteri, pada suatu wilayah belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematik, maka pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran secara sporadik adalah kegiatan pendafataran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendafataran tanah dalam suatu wilayah secara individual atau masal. Pendaftaran tanah secara sporadik ini tentunya dilakukuan atas permintaan pihak yang berkepentingan, tanpa adanya suatu penetapan terlebih dahulu dari menteri atas tanah tersebut.

Berdasarkan Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi ;

“Pemiliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.”

Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada Pasal 36 PP No. 24 Tahun 1997 kepada Kantor Pertanahan. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah ini dilakukan terhadap tanah-tanah yang sebelumnya sudah terdaftar. Pendaftaran ini harus dilakukan ketika pihak yang memiliki tanah tesebut ingin memindahkan haknya melalui jual beli, tukar menukar, hibah, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang yang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Kegiatan pemeliharaan data pendafataran tanah meliputi :

1. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak.
2. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Pendaftaran tanah secara sistematik didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri, dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematik sebagaimana pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik, sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan**.** Pemeliharaan data tanah (*maintenance*) merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Kegiatan pemeliharaan data tanah meliputi: pendaftaran peralihan dan pembebanan hak serta pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya

bangunan atau bagian bangunan di atasnya, sedangkan data yuridis meliputi keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya, dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

B. Penerapan Asas Perlekatan Vertikal dan Pemisahan Horizontal Dalam Perolehan Hak Atas Tanah

Tanah sebagai elemen penting dalam kehidupan manusia, tidak terlepas dari berbagai ketentuan hukum yang mengaturnya. Sejarah hukum pertanahan di 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 *juncto* Pasal 131 IS, penduduk di Indonesia saat itu dibagi menjadi tiga golongan yaitu :

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 konkordansi;

3. 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 :

1. 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];
2. 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.

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 menyatakam menundukan diri kepada hukum pertanahan yang berlaku bagi golongan Eropa yakni Buku II BW dan berbagai pertauran lainnya.

---

[43] Edy Ruhiyat, *Politik Pertanahan,* Alumni, Bandung,1995, Hlm. 13

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 Tenatang Hak Tanggungan yang berbunyi :

“Apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempu 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, 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 menunjukan 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 vertilal 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.

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.