BAB IV
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

A. Keabsahan Kepemilikan Hak Atas Tanah Berdasarkan Asas Perlekatan Vertikal Dihubungkan Dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria

Berbicara tentang hak-hak atas tanah tidak terlepas dari pembahasan mengenai ketentuan hukum yang berlaku di bidang pertanahan, baik sebelum maupun setelah lahirnya UUPA. Pembagian golongan penduduk di Indonesia sebelum Indonesia merdeka menggambarkan *pluralisme* peraturan yang diberlakukan termasuk ketentuan hukum pertanahannya. Pembagian golongan penduduk tersebut adalah :

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

Ketentuan hukum setelah 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.

Asas dalam hukum pertanahan yang mengalami perubahan dalam pengaturannya, setelah lahirnya UUPA, 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. Asas ini 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.
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 ini 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, dengan demikian bukti hak atas tanah

tidak serta merta menjadi bukti kepemilikan segala sesuatu yang ada diatas tanah..

Asas perlekatan vertikal sebagaimana dianut dalam Buku II BW merupakan asas yang mengakui kepemilikan hak atas tanah berikut segala sesuatu yang berdiri di atasnya, namun setelah lahirnya UUPA maka segala ketentuan mengenai pertanahan dalam Buku II BW, yang telah diatur dalam UUPA menjadi tidak berlaku lagi. Begitu pula dengan asas perlekatan vertikal yang dianut dalam Buku II BW, setelah lahirnya UUPA seharusnya menjadi tidak berlaku lagi dalam kaitannya dengan perolehan hak atas tanah, karena UUPA menganut asas pemisahan horizantal dalam perolehan hak atas tanah. Namun demikian sampai dengan saat ini, bukti hak-hak atas tanah yang dimiliki semua warga negara Indonesia setelah lahirnya UUPA masih tetap menggambarkan penerapan asas perlekatan vertikal, walaupun telah ada proses konversi hak-hak atas tanah adat dan tanah barat menjadi hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam UUPA.

Melihat kenyataan tersebut, keabsahan kepemilikan hak-hak atas tanah termaksud menjadi suatu hal yang perlu dipikirkan. 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 yang seharusnya telah tidak berlaku lagi saat ini. Kondisi ini disebabkan karena sampai saat ini pemerintah belum mengubah fungsi sertifikat atas tanah tersebut. Perlu waktu, sumber daya manusia dan sistem yang memadai untuk membenahi pendaftaran tanah berdasarkan asas pemisahan horizontal ini.

Penerapan asas pemisahan horizontal sebagian telah diwujudkan dalam kepemilikan satuan unit rumah strata title seperti susun atau apartemen, namun untuk rumah permanen lainnya yang berbentuk horizontal masih menggunakan sertifikat hak atas tanah sebagai wujud penerapan asas perlekatan vertikal.

Berdasarkan penjelasan otentik Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, menegaskan bahwa dalam pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) pada sebuah penjaminan benda tidak bergerak, berlaku asas pemisahan horizontal, namun apabila kepentingan menghendakinya, maka sertifikat hak atas tanah dapat dijadikan jaminan dan dianggap meliputi tanah berikut dengan segala sesuatu (benda tidak bergerak) yang berdiri di atas tanah termaksud. Dengan demikian sertifikat hak atas tanah yang dianggap sebagai alat bukti sah atas tanah berikut segala sesuatu yang berdiri di atasnya dan merupakan perwujudan dari asas perlekatan vertikal masih memiliki keabsahan secara hukum.

B. Akibat Hukum Penerapan Asas Perlekatan Vertikal Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria

Lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria memberikan dampak timbulnya perubahan-perubahan dalam hukum pertanahan di Indonesia. UUPA sebagai wujud unifikasi hukum pertanahan menyerap hukum adat pertanahan yang ada di Indonesia dan selanjutnya diakomodir dalam pasal-pasal pada UUPA tersebut, salah satu perubahan yang terjadi dalam hukum pertanahan di Indonesia adalah asas yang

berkaitan dengan kepemilikan hak atas tanah melalui pendaftaran tanah, yaitu asas perlekatan vertikal dan asas pemisahan horizontal.

Asas perlekatan vertikal dianut dalam Buku II BW sebagai bagian dari hukum pertanahan sebelum lahirnya UUPA, sementara itu asas pemisahan horizontal merupakan asas yang dianut dalam UUPA berkaitan dengan pemilikan hak atas tanah. Asas perlekatan vertikal sebagaimana diketahui sebelumnya merupakan asas yang menganggap bahwa sertifikat hak atas tanah merupakan alat bukti yang sah atas tanah berikut segala sesuatu yang berdiri di atasnya. Asas pemisahan horizontal merupakan asas yang dianut UUPA yang menganggap bahwa sertifikat hak atas tanah merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah dan tidak termasuk segala apapun yang berdiri dan tertanam di atas tanah itu.

Asas perlekatan vertikal dan asas pemisahan horizontal sangat berpengaruh dalam kaitannya dengan bukti kepemilikan hak atas tanah. Bukti kepemilikan hak atas tanah diperoleh melalui proses pendaftaran tanah ke kantor pertanahan setempat dimana tanah berada. Berdasarkan asas perlekatan vertikal yang dianut oleh Buku II BW, sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah merupakan alat bukti pula bagi segala sesuatu yang berdiri di atas tanah tersebut, sedangkan menurut asas pemisahan horizontal yang dianut UUPA, bahwa sertifikat atas tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah tidak menjadi alat bukti kepemilikan atas segala sesuatu yang berada di atas tanah termaksud.

Pada prakteknya, sertifikat hak atas tanah yang dimiliki masyarakat Indonesia saat ini, sekaligus menjadi alat bukti kepemilikan untuk segala sesuatu yang berdiri di atas tanah itu, kecuali pada kepemilikan atas rumah

strata title seperti rumah susun atau apartemen yang mana sertifikat kemepilikannya hanya meliputi kepemilikan atas satuan unit rumah susun atau apartemennya saja, dan tidak termasuk bukti kepemilikan atas tanah dimana rumah susun atau apartemen itu didirikan, dengan demikian ada *dualisme* hukum atas kepemilikan hak atas tanah terkait alat buktinya. Sebagian sertifikat hak atas tanah merupakan *implementasi* dari asas perlekatan vertikal dan sebagaian sertifikat sebagai perwujudan dari asas pemisahan horizontal. 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, oleh karena itu, peralihan hak atas tanah secara serta merta pula berikut segala sesuatu yang berdiri di atas tanah itu. Berbeda dengan satuan unit rumah susun atau apartemen, maka peralihan hak atas satuan unit rumah susun atau apartemen tersebut tidak serta merta beserta tanah dimana bangunan itu didirikan, karena tanahnya menjadi hak pengelolaan bersama.

Sertifikat hak atas tanah sebagai perwujudan asas perlekatan vertikal sebagaimana dijelaskan di atas, namun dalam beberapa kondisi, untuk kepentingan tertentu seperti hak tanggungan, debitur dapat meminta kepada Notaris PPAT untuk memisahkan pertanggungan hak atas tanah dalam Akta Permasangan Hak Tanggungan (APHT) dengan bangunan yang berdiri di atasnya. Hal ini sesuai dengan penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yaitu :

> “Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut

didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditur-kreditur yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan."