

KEDUDUKAN PRINSIP PEMISAHAN HORIZONTAL DALAM MELINDUNGI KREDITUR ATAS OBJEK JAMINAN BERUPA BANGUNAN

Rizka Ananda Alyan^{1*}

¹Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang

*Penulis Korespondensi:

email: alyanrizkaananda@gmail.com

Abstrak

Prinsip pemisahan horizontal yang terdapat di dalam hukum pertanahan nasional menimbulkan suatu permasalahan, terutama dalam kaitannya terhadap aturan dalam penjamin untuk mengajukan suatu kredit. Berlakunya prinsip pemisahan yang mengakibatkan perbedaan antara tanah dan kepemilikan bangunan di atasnya. Keadaan ini bisa memperumit situasi penegakan hukum bagi kreditur jika debitur wanprestasi. Dalam penelitian ini, penulis mengkaji dan menganalisis mengenai bentuk hak milik terhadap suatu bangunan yang kepemilikan tanahnya berbeda berdasarkan prinsip pemisahan horizontal, serta menelaah bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditur dengan objek jaminannya yaitu suatu bangunan tanpa ada kepemilikan tanah menyertainya, cara yang penulis gunakan dalam menyusun tulisan ini adalah melakukan penelitian hukum normatif, dimana penulis dalam melakukan observasi pada objek kepustakaan dan objek hukum sekunder, dan mendalami problem dari pendekatan yang dapat dipertanggungjawabkan dan terkonsep. Dari observasi tersebut penulis mengetahui penerapan prinsip pemisahan horizontal memisahkan kepemilikan tanah dan kepemilikan properti yang berada pada tanah tersebut, bangunan-bangunan itu mempunyai kedudukan tersendiri yang dapat diketahui dari adanya sertifikat tanah dan sertifikat bangunan. Dimana kreditur yang dijamin dalam bentuk bangunan di mana dipisahkan dari tanah oleh pemilik tanah yang menyatakan bahwa pihak pemilik tanah tidak menjadikan objek tersebut menjadi penjamin bagi suatu kredit lain.

Kata kunci: Prinsip Pemisahan Horizontal; Bangunan; Tanggungan.

PENDAHULUAN

Tanah mempunyai posisi penting dalam kehidupan manusia, baik sebagai individu atau sebagai masyarakat sosial. Tanah memegang andil penting sebagai tempat tinggal demi kelangsungan hidup dalam berhubungan dengan masyarakat secara perorangan atau terhadap masyarakat. Tanah tidak hanya digunakan sebagai tempat tinggal, namun juga dapat digunakan untuk kepentingan lain seperti menjadi objek jaminan, sehingga tanah harus memiliki aturan yang jelas, salah satunya menyangkut keterkaitan tanah dan benda yang terdapat pada tanah tersebut. (Suparman, 2017)

Aturan mengenai tanah terdapat pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), dimana sebelum disahkannya UUPA Indonesia tunduk dengan dua aturan pertanahan yang berbeda, yaitu hukum tanah kolonial dan adat sebagaimana dijelaskan dalam *Burgelijk Wetboek* (BW). Namun kedua aturan ini memiliki beberapa perbedaan, hukum tanah kolonial memuat prinsip perlekatan

atau *accessie*, yaitu prinsip dimana hak milik tanah sama dengan benda di atasnya, hukum tanah adat menerapkan prinsip pemisahan horizontal, yang menjelaskan properti yang terdapat pada suatu lahan/tanah bukan suatu bagian tanah tersebut. (Ganindra & Kurniawan, 2017)

Akibat dari adanya dua aturan yang berbeda ini menyebabkan sulitnya penyelesaian perkara yang berhubungan dengan tanah, maka dibentuk lah UUPA untuk menciptakan unifikasi hukum, Selain untuk menciptakan unifikasi hukum, alasan lahirnya UUPA adalah untuk membebaskan bangsa indonesia dari ketergantungan dari negara lain dalam hal hukum pertanahan. (Ganindra & Kurniawan, 2017) alasan lain di bentuknya UUPA adalah karena hukum tanah kolonial dibentuk untuk kepentingan Pemerintah Hindia Belanda. (Bambang, 2018)

Aturan mengenai tanah yang terdapat pada UUPA berasal dari hukum tanah adat, hal ini disebabkan mayoritas penduduk nasional menganut prinsip tanah adat. (Santoso, 2015), bukti pembentukan hukum tanah dalam UUPA berdasarkan hukum tanah adat berasal dari penerapan prinsip pemisahan horizontal (*horizontal van scheidng*). Prinsip pemisahan horizontal ini memisahkan hak atas tanah dari kepemilikan barang-barang tanah lainnya. (Eman, 2008). Karena prinsip pemisahan horizontal, objek pemilik hak dasar dapat berbeda dengan kepemilikan objek lain atas properti.

Dari penjelasan di atas terlihat prinsip hak gedung dalam UUPA yang diterapkan adalah prinsip pemisahan horizontal. Prinsip pemisahan horizontal dijelaskan dalam pasal 44 ayat 1 UUPA, yaitu orang perseorangan atau lebih menyewakan suatu lahan kosong untuk digunakan membuat gedung, dengan membuat kontrak terkait jangka waktu dan besaran biaya yang disepakati, hal ini melahirkan dua hak, yaitu hak atas tanah dan hak atas gedung.

Akan tetapi, masuknya prinsip pemerintahan horizontal menimbulkan suatu permasalahan karena terdapat dua hak terhadap suatu bidang tanah, (Ganindra & Kurniawan, 2017). Salah satu masalahnya adalah apabila tanah yang di atasnya terdapat bangunan tersebut dijadikan objek jaminan, dimana hal ini bisa saja terjadi, namun permasalahan nya terjadi apabila debitur melakukan wanprestasi dan tidak dapat memenuhi kewajibannya, sehingga kreditur memiliki kewenangan dalam melakukan penyitaan tanah tersebut, pada titik ini debitur dihadapkan bahwa pada tanah yang menjadi jaminan tersebut masih terdapat bangunan yang memiliki kepemilikan berbeda, hal ini menyulitkan kreditur dalam melakukan penyitaan terhadap objek jaminan.

Dari permasalahan di atas dalam dilihat bahwa adanya asas pemisahan horizontal menciptakan polemik apabila tanah yang memiliki hak yang berbeda dengan bangunan di atasnya dijadikan sebagai objek jaminan, sehingga diperlukan aturan yang jelas terkait kedudukan tanah dan bangunan di atasnya tersebut.

Ada beberapa penelitian yang mengkaji terkait asas pemisahan horizontal, namun terdapat perbedaan dalam fokus penelitian yang dilakukan. Salah satunya seperti penelitian yang dilakukan oleh Betty Rubiati dengan judul Asas Pemisahan Horizontal Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Satuan Rumah Susun Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Temuan dari penelitian yakni Kepemilikan satuan rumah susun saat ini sudah menerapkan asas pemisahan horizontal, namun Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menyatukan kepemilikan satuan

rumah susun dengan tanah bersama menunjukkan masih dipengaruhi asas perlekatan. Terdapat kesamaan kajian yaitu terkait asas pemisahan horizontal dan asas perlekatan, namun juga terdapat perbedaan yang cukup mencolok yaitu pada bagian permasalahan yang di angkat, dimana pada penelitian ini membahas terkait asas pemisahan horizontal pada satuan rumah susun, sedangkan penulis membahas mengenai asas pemisahan horizontal dalam melindungi kreditur.

METODE

Pada penelitian ini penulis menggunakan jenis penelitian yuridis normatif yang mengkaji dan menganalisa terhadap apa yang ada dalam peraturan dan beberapa bahan lainnya. yang bertumpu pada aturan hukum yang ada serta yang memiliki keterkaitan dengan permasalahan yang diteliti sebagai bahan hukum yang utama atau primer. Penelitian ini berfokus pada pendekatan yuridis dan konsep yang dapat diambil dari bahan hukum yang sifatnya sekunder. Pendekatan yuridis dilakukan dengan mengkaji dan menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang asas pemisahan horizontal yang diatur dalam UUPA, sedangkan pendekatan konsep dilakukan dengan mengkaji dan menganalisis berbagai konsep dan pengertian tentang asas pemisahan horizontal dan asas perlekatan. Data yang telah dikumpulkan baik data sekunder maupun data primer, keseluruhannya akan di analisis berdasarkan analisis Normatif kualitatif dan hasilnya akan dipaparkan secara deskripsi, sehingga diperoleh gambaran yang menyeluruh tentang permasalahan-permasalahan yang diteliti.

PEMBAHASAN

Karakteristik Tanah dan Bangunan Dalam Hukum Tanah Nasional

Hukum pertanahan saat ini sebagai umum mengakui adanya dua prinsip, yaitu prinsip pemisahan horizontal dan prinsip perlekatan, dengan implikasi berupa hak dan penguasaan tanah. (Harsono, 1999), yaitu:

a. Prinsip Pemisahan Horizontal

Prinsip pemisahan horizontal merupakan prinsip yang ditegakkan dalam UUPA, yang berarti hak atas properti tak harus menjadi milik pemilik tanah. (Rubiati, Puji, & Djakaria, 2015). Artinya, prinsip pemisahan horizontal dapat ditemukan penjelasannya pada pasal 44 ayat (1) UUPA, yaitu:

“Seorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai uang sewa”.

Penjelasan di atas sesuai dengan pendapat Imam Sudiyat mengatakan prinsip pemisahan horizontal merupakan prinsip yang memisahkan kepemilikan tanah dengan properti pada tanah tersebut. (Sudiyat, 1981). Di dalam prinsip pemisahan horizontal ini, tanah dan bangunan diatur oleh undang-undang yang berbeda, dan tanah diatur oleh undang-undang pertanahan, karena subjek

pemegang hak dasar mungkin berbeda dengan subjek kepemilikan bangunan non-kepemilikan tanah. (Rubiati, Puji, & Djakaria, 2015)

Pengimplementasian prinsip pemisahan horizontal diwujudkan pada Undang-Undang kontrak Guna Bangunan ketika perseorangan atau lebih menyewakan tanah dalam jumlah tertentu selama tanah itu kosong atau tidak mempunyai bangunan. Oleh karena itu, orang yang melakukan kontrak memiliki kewenangan untuk membangun pada lahan tersebut dengan jangka waktu tertentu, dimana ini melahirkan dua hak, yaitu atas tanah dan properti dibangun pada tanah tersebut merupakan perpecahan horizontal antara sebagai seseorang yang membangun sebuah bangunan. Dengan kata lain, hak terhadap tanah tak otomatis mencakup properti di atasnya, Misalnya, untuk tanah dengan kepemilikan pribadi, kami telah menandatangani kontrak dengan klien untuk membangun gedung perkantoran dengan hak guna dengan kurun waktu 20 tahun dan memperpanjangnya selama 10 tahun.

Prinsip pemisahan horizontal adalah konsep hukum adat. Pentingnya prinsip pemisahan horizontal pada UUPA merupakan untuk memahami bagaimana pemisahan horizontal terhadap properti merupakan salah satu konsep hukum adat. Klaim pada tanah tak otomatis mencakup klaim atas properti pada tanah. Prinsip pemisahan horizontal yang terkandung pada UUPA, yang terdapat dalam pasal 16 UUPA (Nasrullah, 2018), yaitu:

1. Hak Guna Usaha

Merupakan hak untuk melakukan usaha seperti pertanian, perikanan, dan peternakan dengan jangka waktu tertentu, hal ini diatur pada Pasal 29 UUPA tentang tanah milik negara yang dikelola langsung oleh negara. terhadap orang perseorangan atau lebih; Bagi pemegang hak guna usaha menggunakan tanah milik nasional.

2. Hak Guna Bangunan

Merupakan hak untuk melakukan pembangunan dan memiliki suatu properti pada lahan selain lahan pemiliknya, berlaku sampai dengan 30 tahun. Oleh karenanya, perseorangan dapat membangun suatu properti pada lahan orang lain dengan adanya suatu kontrak yang telah disepakati.

3. Hak Pakai

Merupakan penggunaan/pemungutan pendapatan dari lahan yang dikuasai negara atau tanah perseorangan. Hak pakai mengamankan kuasa dan suatu keharusan yang dapat dilihat dari pernyataan pemberian hak pakai oleh lembaga yang berkewenangan mengeluarkan hak pakai pada kontrak dengan pemegang hak barang. Contohnya pada Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan.

4. Hak Guna Bangunan yang berasal pada hak Pengelolaan dan hak Milik

Ketentuan terkait bagaimana untuk permonoan dan sselainya hak guna bangunan dari pengaturan dan kewenangan terhadap tanah dengan dikelola dan pendaftaran menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 (selanjutnya disebut Permendagri Nomor 1977).

5. Pasal 44 ayat (1) UUPA menjelaskan ketika seorang perseorangan atau badan hukum menyewakan tanah dalam keadaan kosong atau kosong, prinsip pemisahan horizontal termasuk dalam undang-undang sewa bangunan, jelas bahwa tidak ada bangunan dengan membayar jumlah yang tetap sebagai sewa, yang besarnya ditentukan melalui suatu perjanjian mengenai waktu tertentu, yang berarti pemegang hak tanah memberikan kewenangannya kepada penyewa untuk membangun properti.
6. Pasal 4 ayat (5) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) menjelaskan tanda tangan dan hibah hipotek yang bersangkutan oleh pemilik atau hipotek yang disetujui oleh pemilik dengan akta yang disahkan.
7. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna usaha, Hak Guna Bangunan dan Peraturan Hak Guna Bangunan berdasarkan PP 40 Tahun 1996 tentang Penetapan Hak Guna Bangunan, terdapat 2 perihal yang termasuk dalam penjelasan terkait hak guna bangunan:
 - a) Hak guna bangunan bisa dibebankan terhadap tanah dengan hak pengelolaan. Pemberian hak guna bangunan atas tanah dengan hak pengelolaan yang diserahkan oleh masyarakat miskin kepada pemerintah dilakukan atas usul pemegang hak pengelolaan.
 - b) Adapun hak guna bangunan, tanah dengan kepemilikan dapat dialihkan kepada orang yang diperlukan oleh pemilik yang menerbitkan sertifikat yang dikeluarkan oleh pejabat berwenang.

Pendaftaran hak guna bangunan untuk mengatur maupun pemilikan mengharuskan pemohon hak guna bangunan untuk mendaftarkan tanah hak yang diklaim telah memenuhi persyaratan.

8. Hak atas tanah sementara/menumpang, merupakan suatu kewenangan yang diberikan untuk membangun pada suatu lahan milik orang lain, seperti kontrak lahan. (Harsono, 1999) Hak guna usaha tanah adalah perbuatan hukum dimana pemilik tanah mengalihkan hak untuk menyerahkan kewenangan kepada orang lain untuk menggunakan lahan dengan ketentuan sebagaimana yang terdapat dalam kontraknya, dan disepakati antara para pihak.

b. Prinsip Perlekatan

Prinsip *accessie* atau *natrekking*, dalam bahasa Indonesia, prinsip perlekatan, yang dimaksud dengan prinsip perlekatan adalah bangunan dan fasilitas di atas tanah adalah kondisi dimana tanah dan properti yang ada di atas tanah memegang memiliki penguasaan yang sama, hal ini berarti lahan dan properti di atasnya tak dipisahkan menjadi dua hak, namun menjadi satu kesatuan hak yang utuh, kepemilikan bangunan juga kepemilikan bangunan dan fasilitas yang terletak di sana, kecuali diperjanjikan lain dengan pihak lain. (Dwiyatmi H., 2006)

Prinsip perlekatan sebagai tegas disebutkan terdapat pada Undang-undang Hukum Perdata, pada pasal 500, 571, dan 601, yang menyatakan bahwa kepemilikan atas harta benda juga mencakup semua hak milik atas dan atas harta benda. (Ganindra & Kurniawan, 2017), yang penjelasannya yaitu:

1. Pasal 500 menjelaskan bahwa semua yang terdapat dalam karena adanya hukum perlekatan, termasuk juga seperti hasil alam dan kerajinan, dengan syaratnya harus berkaitan dengan tanah, maka secara otomatis akan termasuk menjadi bagian dari tanah.
2. Pasal 571 menjelaskan bahwa semua yang berada di atas atau di dalam tanah merupakan suatu kesatuan, dan pemilik lahan tersebut dibebaskan untuk melakukan usahanya seperti menanam tanaman atau mendirikan properti.
3. Pasal 601 menjelaskan bagaimana tanaman atau bangunan yang terdapat pada suatu lahan merupakan bagian dari pemilik lahan, dengan suatu ketentuan yaitu bangunan atau tanaman tersebut berdiri pada lahan tersebut.

Klausul di atas pada dasarnya menyatakan bahwa kepemilikan tanah mencakup kepemilikan sesuatu pada atau di dalam tanah.

Salah satu bentuk perwujudan dari berlakunya prinsip perlekatan adalah dengan terbitnya sertifikat pada suatu lahan yang merupakan implementasi dari prinsip vertikal dan ada pula yang merupakan implementasi prinsip pemisahan horizontal. (Dwiyatmi H. , 2006) Prinsip perlekatan dan akses vertikal menyiratkan bahwa properti yang telah dibangun di atas lahan adalah satu kesatuan, kemudian basis lampiran memecahkan masalah status untuk objek aksesori yang dilampirkan ke objek utama (prinsipal). Pemisahan tanah itu sendiri mencakup pemisahan bangunan dan fasilitas yang terletak di sana, dan perbuatan hukum berhubungan dengan suatu lahan adalah mencakup properti dan fasilitasnya berada disana. (Santoso, 2015)

Tidak digunakannya prinsip *accessie* dalam hukum agraria dikarenakan adanya suatu pelaksanaannya. Dimana hal ini menyatakan bahwa prinsip sebaliknya diterima, yaitu prinsip pemisahan horizontal. Akan tetapi, prinsip atau konsep pemilikan kewenangan pada sebuah lahan tak hanya meliputi bagian pada permukaan lahan itu sendiri, melainkan juga termasuk kedalam apa yang terdapat di bawah tanah tersebut, ini seperti kepemilikan ruang di bawah tanah. Hal ini untuk mengakomodir pemahaman bahwa kewenangan yang dimiliki terhadap suatu lahan memiliki kewenangan yang luas, dan pemilik kewenangan tersebut dapat menggunakan lahannya sesuai dengan kemampuan lahan tersebut. (Dwiyatmi S. H., 2020)

Bentuk penggunaan prinsip perlekatan dalam undang-undang agraria nasional ditunjukkan di dalam:

1. Menurut Boedi Harsono, dalam istilah hukumnya kewenangan suatu lahan, memberikan kepada pemiliknya kewenangan kepada pemiliknya untuk menggunakan lahan sesuai dengan kapasitas atau sifatnya.

(Harsono, 1999). Berbagai bentuk kewenangan tersebut, terdiri dari kewenangan pada permukaan lahan dan di dalam lahan atau di bawah tanah.

2. Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 mengenai perumahan yang menyebutkan bangunan tempat tinggal atau properti yang bertingkat, dan terdapat pembagian secara vertikal dan horizontal, salah satu bentuknya yaitu pada penerapan terhadap rumah susun, hal tersebut mencerminkan apa yang dapat dimiliki adalah bagian terpisah atau bagian tempat tinggal dan bagian untuk milik banyak orang atau bersama dan sifat-sifatnya berbeda dengan bagian pertama.

Berdasarkan penjelasan di atas, jejas terlihat adanya kepemilikan untuk tujuan orang banyak terhadap barang-barang dan terhadap lahan, kegunaan untuk kepentingan umum ini dijelaskan dalam pasal 1 angka 11 undang-undang rumah susun yang menyebutkan sertifikat adalah bukti kepemilikan suatu tempat tinggal berupa bukti kepemilikan suatu tempat tinggal dalam pasal ini disepakati untuk menyatukan kepemilikan satuan-satuan tempat tinggal (bangunan) menjadi tanah milik bersama. Ini menunjukkan bahwa prinsip komitmen diikuti.

3. Pasal 4 ayat (4) UUHT menekankan suatu barang tidak bergerak dapat juga dikenakan hak tanggungan, termasuk bangunan-bangunan yang ada atau yang akan datang, perlengkapan dan pekerjaan adalah sebagian dari suatu yang tidak dapat berubah dari barang tidak bergerak dimana bebannya dinyatakan sebagai suatu yang kuat dijelaskan dalam surat untuk membentuk hak tanggungan.

Isi pasal (4) Ayat 4 mengatur bahwa barang tidak bergerak dapat menjadi objek tanggungan jika di dalamnya terdapat barang tidak bergerak milik pemilik hak dasar atau suatu benda yang berikatan dan bertalian dari barang yang tidak bergerak.

4. Pasal 4 ayat (5) UUHT menjelaskan bahwa jika suatu properti yang terdapat di atas suatu lahan ingin dijadikan sebagai objek tanggungan harus terlebih dahulu mendapatkan izin dari pemilik lahan tersebut, tidak boleh hanya menggunakan hak atas properti saja.

Pasal tersebut menggambarkan bahwa dalam prinsip pemisahan horizontal berpegang pada prinsip *accessie*. Oleh karena itu dari pasal ini dapat ditarik kesimpulan bahwa dalam hukum tanggungan tidak hanya menganut prinsip pelapasan horizontal, tapi juga menerapkan prinsip *accessie*, hak Tanggungan terlihat jelas dalam prinsip perlekatan tersebut.

5. Suatu jual beli melalui perantara PPAT, merupakan suatu pengamatan yang mana pada suatu jual beli lahan di sini dialihkan oleh lembaga PPAT melalui prinsip perlekatan dibandingkan dengan prinsip pemisahan horizontal. (Rondonuwu, 2017). Dari sini dapat dilihat suatu kesimpulan dan dipahami jual beli melalui PPAT melibatkan/jarang menggunakan prinsip pemisahan horizontal dan menggunakan prinsip perlekatan.

6. Sistem Sertifikat Hak Atas Tanah berdasarkan Keputusan Nomor 24 Tahun 1997 mengenai pendaftaran tanah, yang mana sertifikat itu merupakan bukti hak atas tanah, dimana sertifikat lahan tersebut merupakan bukti yang otentik terhadap suatu hak pada lahan tersebut, sertifikat juga menyatakan bahwa tanah itu dan segala isinya merupakan kewenangan orang yang namanya tercantum pada sertifikat tersebut.

Hal-hal di atas tertuang dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 mengenai Bangunan Gedung, yang mengatur pemegang kewenangan suatu properti seperti gedung merupakan orang perseorangan, badan hukum, atau merupakan suatu grup, secara sah memiliki kewenangan terhadap suatu lahan atau properti, hal ini harus dapat dibuktikan dengan adanya suatu sertifikat langsung yang dikeluarkan pemerintah melalui lembaga yang berwenang, terkecuali properti tersebut memiliki fungsi khusus bagi pemerintah pusat melalui peralihan hak atas bangunan, jika pemilik properti tidak sekaligus pemegang hak atas pemilik barang, maka bukti kepemilikan atas properti tersebut wajib dialihkan dengan persetujuan pemilik barang. (Siahaan, 2008).

Oleh karena itu, pemilik properti yang berdiri di atas sebuah lahan yang bukan merupakan hak miliknya tidak dapat secara bebas menjual bangunan pada suatu lahan yang bukan haknya, hal tersebut wajib dilakukan dengan pemegang hak properti. Di bawah UU Perumahan, dimungkinkan untuk membangun pada lahan orang lain, tetapi sertifikat kepemilikan rumah menyelaraskan kepemilikan rumah dengan tanah bersama dan melengkapi prinsip pemisahan horizontal. Ini menunjukkan bahwa ada prinsip-prinsip yang mengikat. (Rubiati, Puji, & Djakaria, 2015).

Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Atas Objek Jaminan Berupa Bangunan

Berdasarkan prinsip pemisahan horizontal, properti dan tumbuhan tidak termasuk dari lahan, sehingga kepemilikan properti dan tanaman tidak serta merta menjadi milik pemilik properti. Klaim atas tanah tidak harus mencakup bangunan atau fasilitas yang dimiliki oleh pemilik tanah. Mereka juga dibedakan menurut posisinya dalam perangkat keamanan tanah dan bangunan.

Jaminan berasal dari *Kolonial Cautie*, hal ini berisi bagaimana bagi kreditur untuk menjadi jaminan kinerja wesel dan berisi kewajiban debitur untuk barang. Artinya adalah “menjamin dipenuhinya kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan hukum”. (Poesoko, 2008).

Djuhaendah Hasan berpendapat, agunan merupakan sarana untuk memfasilitasi kreditur dapat dijamin atau dilindungi sehubungan dengan pelunasan suatu utang oleh debitur atas kinerja debitur atau penjamin. (Hasan, 1996) Rachmadi Usman, di lain pihak, berpendapat tentang pentingnya jaminan, yaitu kepastian pelunasan utang oleh debitur atas kinerja debitur atau penjamin debitur, sebagai sarana untuk melindungi kreditur. (Usman, 2001).

Asas menurut undang-undang adalah bahwa barang milik debitur harus dijadikan jaminan utang-utang kepada semua kreditur, dan Pasal 1131 KUHPerdara mengatur untuk bagaimana barang milik debitur baik berupa bergerak maupun tidak bergerak, bahwa itu tersedia, atau belum, sudah ada atau yang akan datang dapat dijadikan sebagai objek

tanggungan, sebagai untuk menjamin akan menjadi tanggung jawab atas semua keterlibatan individu di masa mendatang. Dari Pasal 1131 bw, ini berarti bahwa semua harta benda debitor merupakan suatu objek yang mejamin utang debitor. Harta debitor adalah harta bergerak dan harta tidak bergerak diamana hal ini sudah dijelaskan dalam pembuatan akat tanggungan.

Ada dua jenis agunannya, yaitu agunan umum dan khusus, dan agunan khusus dibagi lagi menjadi agunan properti dan pribadi, dan agunan umum dibagi atas agunan fisik dan agunan barang. (j, 2021) Agus Yudha Hernoko memberikan pendapatnya, agunan khusus yang paling banyak diterapkan agunan fisik yaitu properti, digunakannya lahan sebagai suatu penjamin pinjaman adalah karena lahan merupan paling *safe* dan bernilai ekonomi. (Hernoko, 1998) Hal senada diungkapkan Retnowulan, yang berpendapat badan penjaminan yang dianggap lembaga aman adalah negara yang memiliki penjaminan hipotek. Dimana ini dilihat dari mudahnya untuk mengidentifikasi properti yang digadaikan, eksekusi yang jelas dan tidak ambigu, dan prioritas pembayaran kepada kreditur dari hasil lelang tanah. (Sutantio, 1999)

Dalam hukum penjaminan tanah dan bangunan berbeda. Hak atas tanah Fasilitas agunannya adalah hak tanggungan berdasarkan UUHT atas Tanah dan Barang Tidak Bergerak, dan lembaga penjaminan bangunan, menurut Sutan Remi Sjahdeni, gadai terdiri dari 3 komponen:

- a. Hak Tanggungan adalah agunan untuk penjamin suatu utang debitor;
- b. Obyek hak Tanggungan merupakan hak lahan sesuai UUPA;
- c. Hak Tanggungan bisa dibebankan pada tahanan dan semua yang berkaitan dengan tanah;
- d. Utang harus dijamin oleh suatu objek tanggungan. (Sjahdeini, 1999)

Pasal 4 ayat (4) UUHT mengatur bahwa hak tanggungan juga bisa ditempatkan di setiap bangunan, instalasi atau tanaman sudah tersedia maupun belum dapat jadi harta tak bergerak milik pemilik kepentingan atas harta tak bergerak. Pada pasal ini mengatakan pembebanannya ditetapkan dalam surat hibah pemberian hak tanggungan, yaitu mempertimbangkan isi Klausula ini, suatu hak tanggungan atas suatu kepentingan atas properti riil termasuk properti riil jika pemilik dari properti yang sebenarnya dan pemilik dari properti itu adalah subjek yang sama.

Sesuai dengan Pasal 4 ayat (5) UUHT, jika hak milik atas benda itu adalah pada posisi yang tidak sama, karena itu akta hak tanggungan wajib disetujui bersama oleh pemegang hak milik, hak milik dan pemilik bangunan, tujuannya terdapat dalam pasal-pasal dimaksudkan untuk mencegah kesulitan penegakan hukum dalam hal debitor wanprestasi dapat dibebaskan dari kreditor.

Badan penjamin yang digunakan untuk membangun kepemilikan bangunan adalah jaminan fidusia. Hukum pertanahan memuat prinsip pemisahan (*horizontal division*), yang membolehkan pengelolaan bangunan sebagai amanah. Adanya prinsip ini memungkinkan adanya pemisahan hak milik antara pemegang lahan dan pemegang properti, sehingga suatu properti dibangun pada lahan yang bukan kepemilikannya dapat jadi objek tanggungan. Sebab itu, jaminan fidusia hanya berlaku pada properti saja, tidak sekaligus membebanui lahan dari properti tersebut. (Devita, 2013)

Dalam pemberian fidusia harus memenuhi beberapa syarat yang harus diperhatikan (Devita, 2013), sebagai berikut:

- a. Pemegang hak atas tanah harus sudah memberikan izin bahwa properti di atas lahannya akan dijadikan objek tanggungan;
- b. Pemberi fidusia wajib sudah mengizinkan diberikannya fidusia pada lahan yang berdeda dengan hak propertinya;
- c. Terpenuhinya suatu kesepakatan dengan adanya perjanjian para pemegang hak merupakan pemegang secara sah.

Pemberian jaminan dalam bentuk fidusia atas bangunan jarang dilakukan karena beresiko tinggi, Misalnya, dalam kasus tanah, mungkin ada tumpang tindih antara tanah dan bangunan. Oleh karena itu, diperlukan suatu pernyataan oleh pemilik tanah, pada saat diberikan jaminan fidusia, pemilik tanah tidak boleh dijadikan jaminan kepada kreditur lain, selain penerima fidusia.

KESIMPULAN

Prinsip pemisahan horizontal dalam UUPA memisahkan antara hak atas lahan dan properti yang terdapat di pada lahan tersebut, yang mana berarti terdapat dua sertifikat, yaitu sertifikat tanah dan bangunan, Penerapan prinsip ini pada aturan yang berkaitan dengan hukum tanah memiliki arti pendaftaran atas tanah dan bangunan secara terpisah, sehingga status hukumnya terpisah antara tanah dan bangunan, oleh karena itu, menjadi menyebabkan perbedaan antara sertifikat tanah dan sertifikat hak bangunan untuk melindungi sebagai hukum kreditur yang mengamankan bangunan, yang merupakan harta benda yang terpisah dari tanah.

Dalam hal perlindungan terhadap kreditor selaku penyedia kredit bagi debitor yang menggunakan hak atas properti berupa bangunan yang terpisah dari hak lahannya yaitu dengan adanya aturan yang mana pada saat dibuatnya kontrak mewajibkan kepada para pihak khususnya pada pemegang hak atas bangunan memperoleh izin/persetujuan dari pemegang hak atas tanah, dan dibuktikan dengan dilengkapi juga dengan surat pernyataan dari pemilik tanah, demi menciptakan kepastian hukum, perlu dibuat aturan-aturan mengenai cara dalam pengamanan bangunan gedung, dimana hak bangunan tersebut terpisah dari tanah, yang nantinya ada aturan yang jelas terhadap hak-hak tersebut.

UCAPAN TERIMAKASIH

Penulis mengucapkan terima kasih kepada dosen pengampu mata kuliah Hukum Agraria dan Sumber Daya Alam Fakultas Hukum Universitas Andalas dikarenakan telah memberikan banyak ilmu yang bermanfaat dan pengalaman sehingga dapat mewujudkan penelitian sederhana ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Bambang. (2018, 4 10). *Pengertian Hukum Agraria Dan Hukum Tanah*. Retrieved 9 5, 2022, From Lawofficeindonesia.Com: [Https://Lawofficeindonesia.Com](https://Lawofficeindonesia.Com).
- Devita, I. (2013, 2 25). *Apakah Bentuk Jaminan Untuk Bangunan Di Atas Tanah Hak Orang Lain*. Retrieved 8 31, 2022, From Irmadevita.Com: [Https://Irmadevita.Com](https://Irmadevita.Com).
- Dwiyatmi, H. (2006). *Pengantar Hukum Indonesia*. Banjarmasin: Ghalia Indonesia.
- Dwiyatmi, S. H. (2020). Asas Pemisahan Horizontal (*Horizontale Scheiding*). *Refleksi Hukum*, 5(1), 125-144.
- Eman. (2008). *Asas Pemisahan Horizontal Dalam Hukum Tanah Nasional*. Surabaya: Airlangga University Press.
- Ganindra, D. D., & Kurniawan, F. (2017). Kriteria Asas Pemisahan Horizontal Terhadap. *Yuridika*, 32(2), 228-259.
- Harsono, B. (1999). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Hasan, D. (1996). *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*. Bandung: Bandung Citra Aditya Bakti.
- Hernoko, A. Y. (1998). Lembaga Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Penunjang Kegiatan Perkreditan Perbankan Nasional. *Fakultas Hukum Universitas Airlangga*, 1-10.
- J, F. P. (2021, 3 24). *Jaminan-Jaminan Utang Dalam Hukum Indonesia*. Retrieved 5 9, 2022, From Fjp-Law.Com: [Https://Fjp-Law.Com/Id/Jaminan-Jaminan-Utang-Dalam-Hukum-Indonesia/](https://Fjp-Law.Com/Id/Jaminan-Jaminan-Utang-Dalam-Hukum-Indonesia/)
- Nasrullah. (2018). *Analisis Hukum Secara Analogi Penerapan Asas Pemisahan*. *Mimbar Pendidikan Hukum Nasional*, 2(2), 135-147.
- Poesoko, H. (2008). *Parate Execcutie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma Dan Kesesatan)*. Yogyakarta: Laksbang Press.
- Rondonuwu, G. (2017). *Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas*. *Lex Privatum*, 5(4), 114-121.
- Rubiati, B., Puji, Y., & Djakaria, M. (2015). *Asas Pemisahan Horizontal Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah Dan Bangunan*. *Sosiohumaniora*, 17(2), 94 - 99.
- Santoso, U. (2015). *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta: Prenada Media.
- Siahaan, M. P. (2008). *Hukum Bangunan Gedung Di Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Sjahdeini, S. (1999). *Hak Tanggungan Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Perbankan*. Bandung: Alumni.

Sudiyat, I. (1981). *Hukum Adat Sketsa Asas*. Yogyakarta: Liberty.

Suparman. (2017). *Peranan Undang-Undang Pokok Agraria Bagi Masyarakat Indonesia Yang Bersifat Agraris*. Jurnal Warta(54).

Sutantio, E. (1999). *Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*. Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional.

Usman, R. (2001). *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.