

## Analisis Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN Gin Berdasarkan Asas Pemisahan Horizontal Dalam Hukum Agraria Nasional

Calista Putri Tanujaya<sup>1</sup> Devy Yulyana<sup>2</sup> Rigel<sup>3</sup>

Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara Jakarta, Indonesia<sup>1,2,3</sup>

Email: [calista.205220061@stu.untar.ac.id](mailto:calista.205220061@stu.untar.ac.id)<sup>1</sup> [devy.205220069@stu.untar.ac.id](mailto:devy.205220069@stu.untar.ac.id)<sup>2</sup>  
[rigel.205220110@stu.untar.ac.id](mailto:rigel.205220110@stu.untar.ac.id)<sup>3</sup>

### Abstrak

Hukum Adat Indonesia merupakan dasar yang mendorong terbentuknya Hukum Agraria Nasional yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Sebelum dibentuknya Hukum Agraria Nasional, Hukum Pertanahan yang berlaku di Indonesia adalah berdasarkan Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mana menganut sebuah asas yaitu Asas Perlekatan Vertikal. Asas Perlekatan Vertikal adalah asas yang menyatakan bahwa tanah beserta benda-benda dan bangunan yang berdiri di atasnya merupakan suatu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan kepemilikannya. Berbeda dengan KUHPperdata, UUPA yang berlaku di Indonesia menganut asas yang sama dengan Hukum Adat yaitu Asas Pemisahan Horizontal, yaitu asas yang menyatakan bahwa tidak ada korelasi yang kuat antara tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya. Dengan kata lain, kepemilikan atas tanah dengan kepemilikan atas bangunan yang berdiri di atasnya merupakan dua hak yang berbeda. Dalam Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN Gin terjadi sebuah sengketa Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi terhadap suatu Objek Perkara yang merugikan Para Penggugat. Perbuatan Melawan Hukum adalah suatu tindakan yang menyebabkan terjadinya kerugian bagi pihak lainnya dan melawan undang-undang. Sedangkan Wanprestasi adalah suatu peristiwa dalam hal ini seseorang lalai atau tidak memenuhi kewajibannya dalam suatu perjanjian. Metode penelitian yang kami gunakan adalah penelitian normatif dan penelitian empiris dengan tujuan untuk menganalisis implementasi suatu asas hukum dalam masalah yang nyata.

**Kata Kunci:** Hukum Agraria Nasional; Perbuatan Melawan Hukum; Asas Perlekatan Vertikal; Asas Pemisahan Horizontal; Hak Sewa Tanah

### Abstract

*Indonesian Customary Law is the basis that drives the formation of National Agrarian Law, namely Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Principles. Before the formation of National Agrarian Law, the Land Law in force in Indonesia was based on Book II of the Civil Code which adheres to a principle, namely the Principle of Vertical Attachment. The Principle of Vertical Attachment is a principle that states that land and objects and buildings standing on it are a single entity whose ownership cannot be separated. Unlike the Civil Code, the UUPA in force in Indonesia adheres to the same principle as Customary Law, namely the Principle of Horizontal Separation, namely the principle that states that there is no strong correlation between land and buildings standing on it. In other words, ownership of land and ownership of buildings standing on it are two different rights. In Decision Number 89/Pdt.G/2016/PN Gin, there was a dispute over Unlawful Acts and Breach of Contract against an Object of the Case that was detrimental to the Plaintiffs. Unlawful Act is an act that causes harm to another party and is against the law. While Default is an event in which someone is negligent or does not fulfill their obligations in an agreement. The research method we use is normative research and empirical research with the aim of analyzing the implementation of a legal principle in real problems.*

**Keywords:** National Agrarian Law; Unlawful Acts; Principle of Vertical Attachment; Principle of Horizontal Separation; Lease Rights



Ciptaan disebarluaskan di bawah [Lisensi Creative Commons Atribusi-BerbagiSerupa 4.0 Internasional](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/).

## PENDAHULUAN

Tanah merupakan bagian anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa dan termasuk salah satu elemen krusial dalam segala aspek kehidupan manusia. Kehidupan manusia di muka bumi ini sangat bergantung pada tanah, karena tanah sebagai salah satu sumber daya alam dan memiliki nilai ekonomi yang tinggi dan penting, selain itu tanah juga memegang peran penting dalam fungsi sosial<sup>1</sup>. Tidak dapat disangkal bahwa hubungan manusia dengan tanah sangatlah erat, karena manusia tidak dapat menjalani kehidupan sosial tanpa adanya keberadaan tanah. Begitu pentingnya tanah bagi kehidupan setiap individu, banyak yang bersedia mengorbankan segala hal untuk mempertahankan hak atas tanah mereka sehingga seringkali menimbulkan konflik mengenai tanah.

Mengingat betapa pentingnya fungsi tanah bagi setiap individu, berdasarkan Pasal 33 UUD 1945 mengenai perekonomian dan kekayaan alam untuk kesejahteraan masyarakat. Dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, ditegaskan bahwa penyelenggara negara yang mengelola kekayaan alam wajib menjalankan kewenangannya untuk memajukan kesejahteraan rakyat Indonesia. Sehingga, negara sebagai pengelola kekuasaan bangsa memiliki tanggung jawab untuk mengatur penggunaan tanah demi kesejahteraan seluruh warga Indonesia, dan bukan hanya untuk kelompok tertentu saja. Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 ini kemudian dinyatakan melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, mengatur tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang merupakan dasar landasan hukum tentang Pertanahan Indonesia.

Sebelum terbentuknya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, masyarakat Indonesia masih menggunakan dan mengadopsi Hukum Agraria Kolonial atau Hukum Perdata Barat dan Hukum Adat. Tentu dalam penggunaannya, masyarakat Indonesia menjadi pihak yang dirugikan dalam kenyataannya. Karena segala tanah yang ada di Indonesia dimiliki oleh penjajah dan masyarakat hanya dapat menikmati hasil dari tanah tersebut apabila membayar dengan jumlah yang tentu tidak kecil. Adapun masyarakat Indonesia hanya digunakan jasanya untuk mengusahakan tanah milik orang asing tersebut. Setelah Proklamasi Kemerdekaan Indonesia dikumandangkan, secara perlahan penggunaan Hukum Agraria Kolonial mereda dan dilanjutkan dengan pembentukan Hukum Agraria Nasional. Hukum Agraria Nasional dibentuk berdasarkan Hukum Adat yang bertujuan memberikan kemakmuran dan keadilan serta kepastian hukum bagi masyarakat Indonesia.

Dalam Pasal 19 ayat (1) Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang berisi "*Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.*"<sup>2</sup>, bermaksud untuk memastikan kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah masyarakat dengan diadakannya pendaftaran tanah. Menurut Urip Santoso, pasal tersebut memiliki 3 (tiga) tujuan<sup>3</sup>:

1. Memberikan kepastian status hak yang didaftar, agar status hak yang terdaftar dapat dipastikan dengan jelas, seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan lain sebagainya.
2. Memberikan kepastian subjek hak. Melalui pendaftaran tanah, subjek yang memegang hak atas tanah dapat diidentifikasi dengan pasti, apakah warga negara (individu) atau orang asing yang tinggal di Indonesia, atau badan hukum.
3. Memberikan kepastian Objek hak. Dalam hal ini, pendaftaran tanah akan memastikan kejelasan mengenai objek hak yaitu letak tanah, batas-batasnya, hingga ukuran tanah.

<sup>1</sup> Satria Sukananda, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pemegang Jaminan Hak Tanggungan Terhadap Benda Jaminan Yang Ditetapkan Menjadi Tanah Terlantar (The Legal Protection of Mortgage Holder For Collateral Object Determined As Abandoned Land/Property)*, Volume 10 No. 2, Jurnal Pertanahan, 2020, Halaman 1

<sup>2</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

<sup>3</sup> Dr. Urip Santoso, S.H., M.H., *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Edisi 1 (Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2010), Halaman 18

Pendaftaran Tanah merupakan dasar agar kegiatan jual beli atau sewa menyewa yang dilakukan harus dihadapan Pejabat yang berwenang yaitu dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Notaris yang diangkat oleh pemerintah agar perjanjian tersebut dapat memperoleh kekuatan hukum sehingga dapat digunakan sebagai bukti yang sah apabila suatu hari terjadi sengketa. Mendaftarkan Tanah dan memperoleh Sertifikat Hak Milik juga belum tentu menjadi pegangan kuat bahwa dikemudian hari tidak akan terjadi sengketa atas tanah tersebut. Apabila Tanah tersebut diputuskan untuk disewakan kepada orang lain, maka bisa saja terjadi hal yang melanggar hukum seperti Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi. Ilmu hukum mengenal 3 (tiga) jenis Perbuatan Melawan Hukum:

- a. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan;
- b. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian);
- c. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian.<sup>4</sup>

Dengan demikian, seluruh perbuatan yang melanggar baik disengaja atau tidak sengaja telah memenuhi unsur kelalaian dan kesengajaan. Pelanggaran hukum dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum apabila membawa kerugian bagi orang lain. Sebagai contoh, di Indonesia sudah banyak peraturan yang mengatur mengenai Hak Sewa atas suatu tanah seperti pada Pasal 44 ayat (1) UUPA, yang menyebutkan seseorang atau suatu badan hukum memiliki hak sewa atas tanah apabila ia berhak untuk menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan<sup>5</sup>. Namun pada kenyataannya, masih banyak orang yang melanggar peraturan tersebut dengan melakukan penguasaan tanah secara melawan hukum walaupun sudah dibuktikan dengan sertifikat hak milik. Adapun Wanprestasi yaitu suatu perbuatan yang dengan kealpaan, kelalaian, atau mencederai janji dan tidak melakukan kewajibannya sesuai dengan perjanjian. Wanprestasi juga dapat terjadi karena suatu kesengajaan debitur itu sendiri dan atau karena adanya *overmacht* (keadaan memaksa)<sup>6</sup>. Dalam kegiatan Hak Sewa Tanah, wanprestasi terjadi apabila sang penyewa mulai berhenti membayar pemilik tanah tersebut sehingga hal tersebut bertentangan dengan perjanjian yang telah dibuat. Dalam Putusan Nomor 89/Pdt.G.2016/PN Gin, Penggugat yang merupakan penyewa tanah milik Tergugat menyatakan Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat dan menyatakan Tergugat melakukan Wanprestasi karena Tergugat mendirikan sebuah tembok yang dalam hal ini merupakan Objek Perkara. Dengan dibangunnya tembok tersebut membuat posisi Tergugat melakukan wanprestasi sebagaimana yang telah diuraikan dalam Perjanjian Sewa Menyewa yang telah dibuat. Namun bagaimanakah pandangan Asas Pemisahan Horizontal dalam Putusan tersebut, apakah perbuatan tersebut pada dasarnya sah atau tidak.

### Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, kami akan mengangkat 2 (dua) buah rumusan masalah, yaitu:

1. Bagaimana proses perubahan pengaturan Hukum Agraria di Indonesia sejak *Agrarische Wet* hingga terbentuknya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria?
2. Bagaimana penerapan Asas Pemisahan Horizontal dalam menyelesaikan sengketa pada Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN Gin?

---

<sup>4</sup> Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*, Edisi 1 (Bandung, Citra Aditya Bakti, 2002), Halaman 3

<sup>5</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

<sup>6</sup> P.N.H. Simanjuntak, S.H., *Hukum Perdata Indonesia*, Edisi 1 (Jakarta, Prenadamedia Group, 2015), Halaman 292

## METODE PENELITIAN

Dalam penulisan karya ini, kami menggunakan metode penelitian normatif dan penelitian empiris. Penelitian normatif akan dilakukan dengan cara membaca, meneliti, dan menganalisis peraturan perundang-undangan yang telah ada serta menganalisis data-data sekunder. Selain itu kami akan mengkaji dengan menggunakan penelitian empiris yang akan menganalisis perilaku masyarakat dan masalah-masalah yang terjadi di lingkungan masyarakat luar. Adapun bahan hukum primer yang akan kami gunakan dalam penulisan ini yaitu, Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Selain itu kami juga akan menggunakan bahan hukum sekunder yaitu jurnal-jurnal serta pendapat para ahli yang dapat membantu kami dalam penyelesaian tulisan ini. Adapun masalah nyata yang akan kami angkat berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 89/Pdt.G/2016/PN Gin.

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### Sejarah Hukum Agraria di Indonesia

Masyarakat Indonesia memiliki ikatan yang kuat dengan hukum pertanahan yang tidak dapat dipisahkan. Sebelum dibentuknya Undang-Undang Pokok Agraria, Hukum Agraria yang berlaku adalah Hukum Agraria Kolonial yang berdasarkan dari suatu tujuan dari pemerintah yang menjajah. Seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Hukum Agraria yang berlaku merupakan turunan dari Hukum Agraria Kolonial. Hukum Agraria Kolonial pertama kali terbentuk pada saat *Vereenigde Oostindische Compagnie* (VOC) didirikan pada tahun 1602. Saat kepemimpinan VOC berlangsung VOC kerap memberikan tanahnya kepada orang-orang asing yang sebagai bayarannya harus membagi 2 hasil dari keuntungannya kepada VOC. Namun setelah mengalami krisis ekonomi, VOC mulai menjual tanah-tanahnya kepada badan independen. Karena mengalami kebangkrutan, akhirnya pada tahun 1799<sup>7</sup>. Pemerintahan Gubernur Herman Willem Daendels pada tahun 1808-1811 yang menggantikan kedudukan VOC setelah bubar masih melakukan beberapa perubahan demi terciptanya suatu kekuasaan yang menyangkut dengan pertanahan. Daendels menerapkan sebuah kebijakan yaitu dengan menjual tanah-tanah milik masyarakat Indonesia kepada orang-orang Tionghoa, Arab, dan Belanda. Tanah tersebut dijual dan dikenal dengan nama Tanah Partikelir yang merupakan tanah *eigendom* yang memiliki karakteristik yang istimewa, yaitu tanah yang hak-hak yang ada pada pemiliknyanya memiliki sifat kenegaraan yang disebut *landheerlijke rechten*<sup>8</sup>.

Setelah berakhirnya penjajahan Belanda di Indonesia berlanjutlah dengan masa kolonial Inggris pada tahun 1811-1816 yang dipimpin oleh Thomas Stamford Raffles. Pada saat masa kepemimpinan Raffles sebagai Gubernur Jendral terbentuklah suatu teori yaitu *Domein Theori* yang menjelaskan bahwa raja merupakan pemilik tanah yang ada dan para warga yang menggunakan tanah tersebut hanya sebatas penyewa yang harus membayarkan uang sewa dengan cara memberikan uang atau hasil dari tanah tersebut dan juga memberikan jasa berupa tenaga yang tidak akan diberikan upah. Dalam masa kepemimpinan Raffles juga diberlakukan pajak tanah (*landrent*) yang ditentukan berdasarkan kesuburan tanah sebagai berikut:

- Untuk tanah yang berupa sawah diberikan pajak sebesar  $\frac{1}{2}$ ,  $\frac{2}{5}$ , atau  $\frac{1}{3}$  dari hasil panen di sawah tersebut;
- Untuk tanah yang kering maka akan diberlakukan pajak sebesar  $\frac{2}{5}$ ,  $\frac{1}{3}$ , atau  $\frac{1}{4}$  dari hasil panen tersebut<sup>9</sup>.

<sup>7</sup> Dr. Sahnun, S.H., M.Hum., *Hukum Agraria Indonesia*, Edisi 1 (Malang, Setara Press, 2016), Halaman 12

<sup>8</sup> Ibid. halaman 13

<sup>9</sup> Ibid. halaman 14

*Agrarische Wet* yang diajukan oleh Menteri Jajahan de Waal. *Agrarische Wet* diundangkan pada Stb. 1870 No.55. Berlakunya *Agrarische Wet* pada tanggal 9 April 1870 merupakan pijakan dasar yang paling penting dalam perkembangan Hukum Agraria yang ada di Indonesia. Para orang yang berbangsa Belanda, Eropa, dan pemilik modal asing dapat melakukan suatu usaha dalam bidang perkebunan melalui Undang-Undang ini. Walaupun usaha tersebut memberikan keuntungan dan kesempatan yang besar bagi para pemilik modal asing, namun pada kenyataannya bagi rakyat Indonesia ketentuan tersebut hanya membuat rakyat Indonesia semakin miskin karena apabila ingin membeli hasil perkebunan tersebut, para rakyat Indonesia harus membayarkan dengan nilai yang sangat tinggi<sup>10</sup>.

Hukum Agraria Kolonial yang berlaku memiliki dualisme yang dalam satu sisi berlaku hukum barat dan sisi lainnya berlaku hukum adat. Sifat tersebut memiliki pengaruh terhadap hak atas tanah, pendaftaran tanah, hingga hak jaminan atas suatu tanah. Namun, bagi rakyat Indonesia Hukum Agraria ini tidak dapat menjamin kepastian hukum bagi mereka karena bagi para penganut hukum barat maka terdapat hukum dengan bentuk tertulis yang disebut dan diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan bagi rakyat asli Indonesia maka akan berlaku hukum agraria adat yang tidak tertulis dan merupakan kebiasaan-kebiasaan saja. Adapun dalam hal mendaftarkan tanah, maka bagi rakyat Indonesia yang menganut hukum adat maka tidak dilakukannya pendaftaran tanah sehingga masyarakat tidak mendapatkan kepastian hukum, apabila didaftarkan hanya semata-mata untuk menaruh tanggung jawab untuk membayar pajak atas tanah tersebut. Sebaliknya bagi para penganut hukum barat maka dapat dilangsungkannya pendaftaran tanah yang bertujuan untuk dikeluarkannya sertifikat sebagai tanda bukti dan dapat memberikan kepastian hukum<sup>11</sup>.

Setelah Indonesia merdeka, keadaan hukum pertanahan juga mengalami perubahan yang signifikan. Hukum Agraria Kolonial dinyatakan sudah tidak lagi berlaku dan Indonesia memulai merancang Hukum Agraria Nasional. Tentu dalam perancangan Undang-Undang apapun termasuk agraria akan memakan waktu yang sangat lama. Maka sebagai akibatnya, setelah kemerdekaan di Indonesia masih berlaku Hukum Tanah yang ganda seperti yang telah diuraikan diatas. Dalam KUHPerdata, bagi para golongan Eropa serta golongan Timur Asing Cina akan berlangsung hukum perdata barat dalam bagian Hukum Kekayaan serta Hukum Waris Testamenter. Pada zaman penjajahan hak-hak atas tanah yang dikenal dalam BW adalah hak *eigendom*, hak *erfpacht*, hak *opstal*, dan lain-lain. Sedangkan bagi masyarakat Indonesia menggunakan Hukum Perdata Adat. Dalam hukum tanah adat, hak kepemilikan atas suatu tanah dan hak dalam menguasai tanah tersebut hidup dalam masyarakat adat yang didasarkan kepemilikan otentik maupun atas dasar pengakuan<sup>12</sup>. Setelah dibentuk dan diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria, maka segala ketentuan mengenai bumi, air, dan kekayaan alam yang diatur dalam Buku II BW dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi kecuali mengenai hipotek. UUPA juga mengatur mengenai Hak Menguasai Negara yang memberikan kekuasaan dan otoritas yang luas bagi negara untuk mengatur segala hubungan antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang udara yang ada. Namun hal ini berdampak pada terhapusnya Asas Domein yang menyatakan apabila seseorang tidak memiliki hak *eigendom* terhadap tanah yang dimilikinya maka tanah tersebut akan berubah kepemilikan menjadi milik negara.

Dr. Ir. Anita D.A. Kolopaking, S.H., M.H dalam bukunya yang berjudul “Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia mengutip perkataan Boedi Harsono yang menjelaskan bahwa sumber utama dalam pembentukan Hukum Agraria Nasional

---

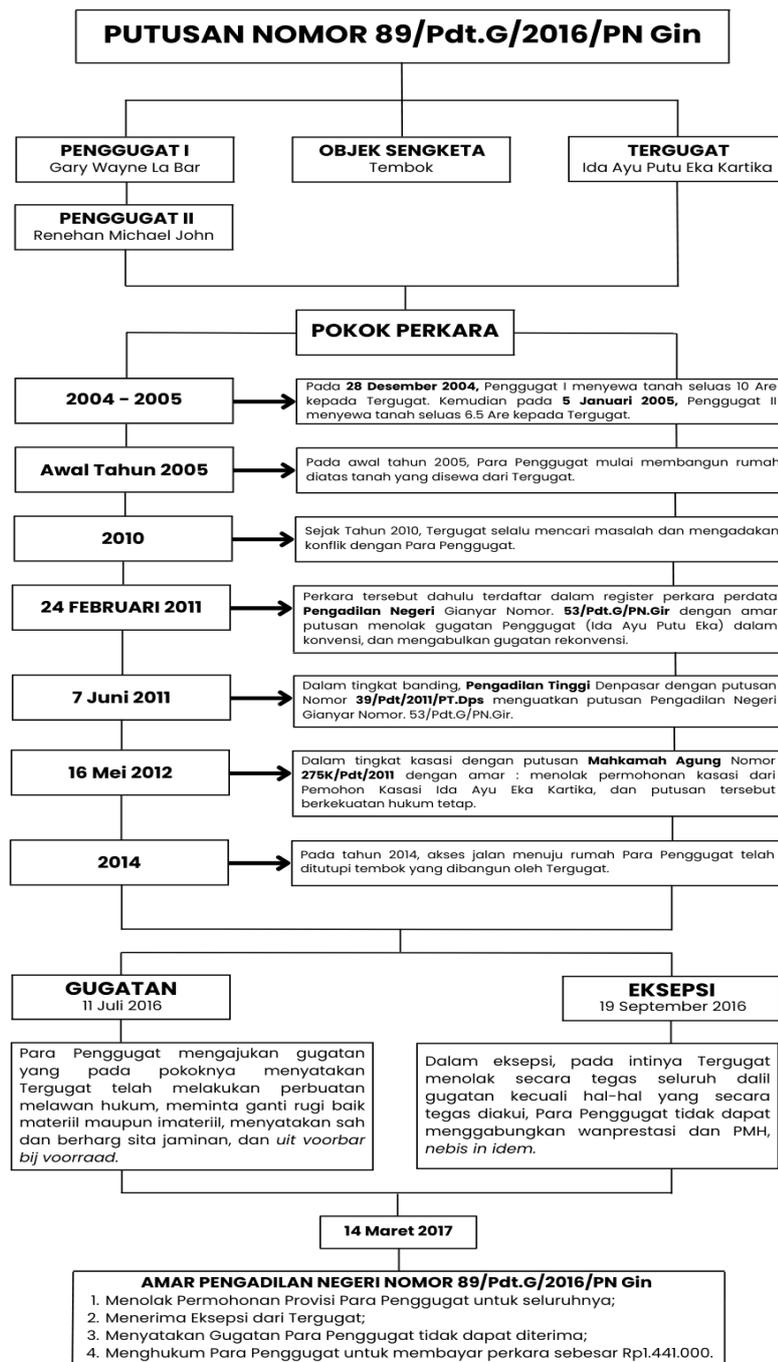
<sup>10</sup> Ibid. halaman 16

<sup>11</sup> Ibid. halaman 19-20

<sup>12</sup> Dr. Ir. Anita D.A. Kolopaking, S.H., M.H., *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia*, Edisi 1 (Bandung, Pemerbot P.T. Alumni, 2013), Halaman 36

merupakan Hukum Adat<sup>13</sup>. Asas-asas serta konsep-konsep yang terdapat dalam Hukum Adat semua dituangkan dalam Hukum Agraria Nasional. Dalam Pasal 5 UUPA diterangkan bahwa “hukum agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah hukum adat...<sup>14</sup>. Sehingga pada tanggal 24 September 1960 disahkanlah Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berdasarkan pada Hukum Adat yang tidak menentang dan menyimpang terhadap peraturan dan negara.

### Duduk Perkara Dalam Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN Gin



Gambar 1. Skema Duduk Perkara Putusan Nomor 89/Pdt.G/2020/PN Gin

<sup>13</sup> Ibid. halaman 40

<sup>14</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Para pihak yang bersengketa dalam Perkara Perdata Nomor 89/Pdt.G/2016/PN Gin adalah Gary Wayne La Bar sebagai Penggugat I, dan Renehan Michael John sebagai Penggugat II, yang selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat. Melawan Ida Ayu Putu Eka Kartika sebagai Tergugat. Para Penggugat merupakan Warga Negara Asing (WNA) yang menyewa tanah seluas 16.5 Are di Gianyar, Bali. Penggugat I berkewarganegaraan Amerika Serikat, yang menyewa tanah dari Tergugat seluas 10 Are pada tanggal 28 Desember 2004. Penggugat II berkewarganegaraan Australia, yang menyewa tanah dari Tergugat seluas 6.5 Are pada tanggal 5 Januari 2005, dan kedua perjanjian tersebut telah tertuang dalam surat perjanjian sewa menyewa. Pada awal tahun 2005, Para Penggugat mulai membangun rumah diatas tanah yang disewakan. Penggugat I menempati rumah tersebut hanya untuk saat dalam rangka liburan saja, sedangkan Penggugat II tinggal dan menetap di rumah tersebut bersama dengan keluarganya.

Hingga sekitar pada bulan September-Oktober 2014, Penggugat I mendatangi Bali dan terkejut melihat bahwa akses dari jalan utama menuju tempat parkir dan tempat tinggal Para Penggugat telah ditutupi oleh tembok yang terbuat dari batu batako. Berbeda dengan Penggugat II yang telah mengetahui hal tersebut sekitar pada tanggal 7 Juni 2014, saat ia dan keluarganya sedang keluar rumah dan tiba-tiba setelah pulang kerumah, Tergugat sedang mendirikan tembok permanen yang menghalangi jalan keluar masuk tanpa adanya pemberitahuan dan persetujuan terlebih dahulu dari Para Penggugat. Sehingga Para Penggugat juga tidak dapat memasukan kendaraan baik mobil dan motor ke dalam garasi yang telah disediakan, dikarenakan tembok yang dibangun oleh Tergugat hanya menyisakan jalan kurang dari satu meter sebagai akses keluar-masuk. Bahwa alasan Tergugat membangun tembok tersebut adalah karena jalan yang disediakan tidak termasuk dalam perjanjian dan merupakan tanah milik Tergugat. Yang pada kenyataannya, adanya tertuang dalam perjanjian mengenai area parkir dan jaminan untuk menggunakan jalan utama tanpa hambatan dan gangguan.

Pada tahun 2010 Tergugat terus selalu mencari masalah dan mengadakan konflik dengan Para Penggugat. Semenjak itu, Tergugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Gianyar dengan Nomor 53/Pdt.G/2010/PN.Gir yang pada intinya gugatan tersebut mempertanyakan keabsahan perjanjian sewa menyewa tanah yang Tergugat sendiri tanda tangani bersama Penggugat II. Pada 24 Februari 2011, amar putusan Pengadilan Negeri menyatakan bahwa dalam konvensi menolak gugatan Penggugat (Ida Ayu Putu Eka Kartika), serta dalam rekonsensi mengabulkan gugatan Penggugat rekonsensi yang menyatakan bahwa perjanjian tertanggal 5 Januari 2005 antara Penggugat rekonsensi dan Tergugat rekonsensi adalah sah dan mengikat. Kemudian dalam tingkat banding, Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 39/Pdt/2011/PT.Dps dalam putusannya tanggal 7 Juni 2011 telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 53/Pdt.G/2010/PN.Gir. Dalam tingkat kasasi dengan putusan Mahkamah Agung Nomor 275K/Pdt/2011 pada tanggal 16 Mei 2012 dengan amar putusan yaitu menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Ida Ayu Eka Kartika, dan putusan tersebut memiliki kekuatan hukum tetap sejak tanggal 3 Juli 2013.

Bahwa atas putusan yang berkekuatan hukum tetap tersebut, seharusnya Tergugat menghormati isi dari putusan tersebut. Namun pada kenyataannya tidak demikian, dimana Tergugat tidak menepati janji tidak mentaati isi perjanjian. Sebagaimana tertuang dalam perjanjian pada tanggal 5 Januari 2005 bahwa Tergugat menyebutkan tanah seluas 1,5 Are menjadi bagian yang disewakan sebagai tempat parkir, yang mana tidak dapat digunakan karena dihalang oleh tembok yang dibuat oleh Tergugat. Bahwa Tergugat juga telah melanggar hukum berdasarkan Pasal 671 KUHPdata. Para Penggugat juga telah mengajukan permohonan provisi karena mengalami banyak kerugian baik kerugian materiil dan imateriil. Sehingga atas dasar peristiwa tersebut, maka Gary Wayne La Bar dan Renehan Michael John

selaku para pihak yang merasa dirugikan kepentingannya akibat perilaku Tergugat tersebut, mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Gianyar dan terdaftar Register Nomor: 89/Pdt.G/2016/PN Gin yang selanjutnya diproses sesuai dengan prosedur yang berlaku. Diawali dengan pembacaan gugatan, jawaban Tergugat, pembuktian, kemudian kesimpulan yang diakhiri dengan pembacaan putusan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut.

Jawaban Ida Ayu Putu Eka Kartika sebagai Tergugat, dalam eksepsinya mengatakan bahwa secara tegas menolak seluruh dalil gugatan Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya. Bahwa gugatan Para Penggugat adalah *Nebis In Idem* karena Para Tergugat telah mengajukan gugatan dengan nomor perkara Putusan Pengadilan Negeri Gianyar No. 27/Pdt.G/2015/PN Gin pada tanggal 7 Desember 2015 dan telah berkekuatan hukum tetap, adapun Putusan Pengadilan Negeri Gianyar No. 3/Pdt.G/2015/PN Gin tertanggal 13 Oktober 2015 *jo*. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 219/Pdt/2015/PT Dps tertanggal 4 Februari 2016 yang juga telah berkekuatan hukum yang tetap. Bahwa Penggugat 1 harus dinyatakan tidak mempunyai *legal standing* dalam perkara *a quo* karena perjanjian sewa menyewa tertanggal 28 Desember 2004 dilakukan bukan dengan Tergugat melainkan dengan Ir. Dede Prabowo, dan hal ini juga telah ditegaskan pada Pertimbangan Hukum Majelis Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Gianyar No. 27/Pdt.G/2015/PN Gin. Gugatan Para Penggugat juga harus dinyatakan *Obscuur Libel* (kabur/tidak jelas) karena Para Penggugat menggabungkan terkait Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi dalam Surat Gugatan ini sehingga sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 1875 K/Pdt/1984 menyatakan bahwa penggabungan Gugatan antara PMH dan wanprestasi tidak dapat dibenarkan dalam tata tertib beracara dan harus diselesaikan secara terpisah. Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum yang diuraikan oleh Majelis Hakim, pada pokoknya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perdata Nomor 89/Pdt.G/2016/PN Gin, pada tanggal 14 Maret 2017 telah menjatuhkan putusan: menolak permohonan provisi Para Penggugat untuk seluruhnya, menerima eksepsi dari Tergugat, dalam pokok perkaranya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima dan menghukum Para Penggugat untuk membayar perkara ini sebesar Rp1.441.000,- (satu juta empat ratus empat puluh satu ribu rupiah).

### **Analisis Penerapan Asas Pemisahan Horizontal dalam Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN Gin**

Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menganut asas yang menjadi dasar dalam Hukum Pertanahan yaitu Asas Perlekatan Vertikal. Pada dasarnya, Asas Perlekatan Vertikal adalah asas yang menjelaskan bahwa bangunan, tanaman, dan atau benda-benda yang berada di atas sebidang tanah merupakan suatu satu kesatuan yang berarti merupakan bagian dari tanah tersebut<sup>15</sup>. Pengertian tersebut sejalan dengan bunyi Pasal 571 KUHPerdato yang menerangkan "Hak milik atas sebidang tanah meliputi hak milik atas segala sesuatu yang ada di atasnya dan di dalam tanah itu."<sup>16</sup> Hal ini memiliki maksud juga bahwa apabila suatu bangunan didirikan diatas tanah milik orang lain, maka bangunan tersebut juga merupakan milik si pemilik tanah tersebut. Perwujudan hak ini juga dapat terlihat pada pembuktian kepemilikan hak berdasarkan sertifikat-sertifikat hak dasar. Namun, setelah UUPA berlaku maka segala peraturan mengenai air, bumi, dan kekayaan yang ada di dalam Buku II KUHPerdato dicabut kecuali mengenai hipotek.

---

<sup>15</sup> Sri Harini Dwiyantri, *Asas Pemisahan Horizontal (Horizontale Scheiding Beginsel) dan Asas Perlekatan (Verticale Accessie) Dalam Hukum Agraria Nasional*, Volume 5 No. 1, Jurnal Refleksi Hukum, 2020, halaman 133

<sup>16</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Hukum pertanahan yang ada di Indonesia dikodifikasikan menjadi suatu Undang-Undang yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Hukum agraria ini menggunakan asas pemisahan horizontal berdasarkan hukum adat yang ada di Indonesia<sup>17</sup>. Asas pemisahan horizontal menjelaskan bahwa benda atau tanaman atau bangunan yang berada di atas sebidang tanah bukan merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, sehingga apabila ada suatu peristiwa yang menyangkut hak-hak atas tanah tersebut tidak akan mempengaruhi hak-hak kebendaan yang berada di atasnya. Dalam Pasal 5 UU Pokok Agraria menguraikan bahwa hukum agraria yang berlaku ialah hukum adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara<sup>18</sup>. Maka, konsep pertanahan yang digunakan dalam hukum nasional sama dengan konsep pertanahan dalam hukum adat. Dalam Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN Gin terjadi sengketa mengenai tanah yang disewa oleh Para Penggugat dari Tergugat. Tergugat digugat atas dasar melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi terhadap perjanjian sewa menyewa atas tanah milik Tergugat. Di atas tanah tersebut, didirikan dua buah bangunan yang merupakan tempat tinggal milik masing-masing Penggugat. Tergugat membangun sebuah tembok yang menghalangi jalan utama yang menjadi akses Para Penggugat ke dalam tempat tinggal mereka. Pada dasarnya, Para Penggugat disini menggunakan Hak Sewa Untuk Bangunan yang tertulis dalam Pasal 16 ayat 1 huruf e UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria sebagai salah satu hak-hak atas tanah. Adapun kekosongan hukum dalam pengaturan lebih lanjut mengenai Hak Sewa Untuk Bangunan, walaupun tertulis dalam Pasal 50 ayat 2 UUPA mengenai Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Sewa Untuk Bangunan akan diatur dengan peraturan perundang-undangan.<sup>19</sup> Seperti yang telah kita ketahui, Hukum Agraria Nasional yang berlaku sekarang mengadopsi konsep-konsep serta asas yang ada dalam Hukum Adat, salah satunya Asas Pemisahan Horizontal. Dalam konsepnya, asas tersebut memisahkan antara hak kepemilikan atas tanah dengan hak kepemilikan bangunan atau benda-benda yang ada di atasnya. Asas Pemisahan Horizontal merupakan asas yang juga mengatur mengenai Hak Sewa Untuk Bangunan. Asas ini juga merupakan karakter asli dari Hukum Adat yang tetap digunakan dengan penyesuaian dalam kehidupan zaman sekarang<sup>20</sup>. Dalam Putusan *a quo* posisi Tergugat sebagai pemilik tanah yang disewakan dapat dibenarkan apabila ingin membangun suatu tembok atau suatu batasan lain. Namun perlu dilihat dalam Perkara tersebut sudah terdapat klausa-klausa yang menyebutkan mengenai luas area yang dijadikan lahan parkir oleh Penggugat dan disetujui oleh Tergugat. Sehingga perbuatan Tergugat dapat dikatakan Wanprestasi karena telah melakukan tindakan yang menyimpang dari apa yang telah diuraikan dalam perjanjian. Sehingga penerapan Asas Pemisahan Horizontal dalam Perkara *a quo* telah terlaksana dengan baik selama sang Tergugat tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum seperti Penyerobotan Tanah atau menguasai dengan tanpa hak tanah milik Tergugat. Perlu digaris bawahi pula pada kenyataannya, meskipun Hukum Pertanahan Indonesia saat ini menggunakan Asas Pemisahan Horizontal namun apabila saat Tanah yang menjadi Objek Sewaan tersebut diajukan gugatan atau disengketakan, maka Penyewa atau dalam putusan ini yaitu Para Penggugat harus meninggalkan tanah tersebut. Adapun bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut akan dieksekusi sesuai peraturan yang berlaku, sehingga pada akhirnya kepemilikan tanah tersebut akan tetap milik orang yang menyewakan beserta bangunan yang berdiri di atasnya.

<sup>17</sup> Dr. Ir. Anita D.A. Kolopaking, S.H., M.H., *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia*, Edisi 1 (Bandung, Penerbit P.T. Alumni, 2013), Halaman 57

<sup>18</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

<sup>19</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

<sup>20</sup> Cicilia Putri Andari, Djumadi Purwoatmodjo, *Akibat Hukum Asas Pemisahan Horizontal Dalam Peralihan Hak Atas Tanah*, Volume 12 No. 2, Jurnal Notarius, 2019, halaman 714

## **KESIMPULAN**

Berbagai permasalahan telah terjadi di Indonesia mengenai pertanahan serta kawasan-kawasan dan lingkungan negara Indonesia. Banyaknya golongan-golongan asing yang datang ke Indonesia pada zaman penjajahan memberikan pengaruh yang sangat besar terhadap hukum-hukum serta peraturan yang digunakan di Indonesia. Salah satunya adalah peraturan mengenai Hukum Agraria di Indonesia. Sebelum Indonesia merdeka dan merancang UUPA, masyarakat Indonesia menggunakan *Agrarische Wet* atau Undang-Undang Agraria Belanda dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Barat. Setelah Presiden Soekarno dan Wakil Presiden Hatta mengumandangkan proklamasi kemerdekaan Negara Republik Indonesia, para masyarakat Indonesia seperti mendapatkan kebebasan karena sudah tidak berada dibawah pendudukan Belanda. Namun tetap saja terdapat masalah yang kompleks dalam pengembalian hak penguasaan tanah masyarakat.

Akibat permasalahan tersebut, maka pemerintah Indonesia mulai menyusun rancangan Hukum Agraria Nasional demi terpenuhinya keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia seperti yang tertulis dalam Sila ke-5 Pancasila sebagai dasar Negara Indonesia. Sehingga terbentuklah UUPA yang merupakan bentuk kodifikasi dari Hukum Adat sebagai dasar Hukum Agraria Nasional. Dalam prakteknya, Hukum Agraria Nasional menerapkan sebuah asas yaitu Asas Pemisahan Horizontal yang diadopsi dari keberadaan Hukum Adat. Pada dasarnya, asas tersebut menjelaskan bahwa apabila terdapat bangunan, ataupun benda-benda di atas sebidang tanah dapat dikatakan bahwa kepemilikan atas tanah dan kepemilikan terhadap benda tersebut berbeda. Tetapi, setelah masyarakat mendapatkan kepastian hukum terkait kepemilikan tanahnya bukan berarti tidak ada masalah yang timbul dari tanah tersebut. Maraknya peristiwa Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi yang menyangkut tanah-tanah di Indonesia. Salah satunya adalah penguasaan tanah tanpa hak dan pelanggaran janji dalam perjanjian jual beli maupun sewa menyewa dan lain sebagainya.

Seperti dalam Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 89/Pdt.G/2020/PN Gin, Para Penggugat menggugat Tergugat dengan dasar Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi. Dalam hal sewa menyewa seperti ini, gugatan seperti itu bukanlah suatu hal yang langka melainkan marak terjadi di Indonesia. Apabila kita menganalisis Perkara tersebut dengan menggunakan Asas Pemisahan Horizontal, maka yang dilakukan Tergugat bukanlah suatu perbuatan yang diklasifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum karena pada dasarnya Tergugat memiliki hak atas tanah miliknya. Sehingga pada kenyataannya, eksekusi terhadap bangunan milik Para Penggugat dapat terjadi apabila diajukan Upaya Hukum Bantahan oleh Tergugat. Walaupun Hukum Agraria Nasional berdasar dengan Asas Pemisahan Horizontal, pada dasarnya para pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan tidak dapat berbuat apa-apa apabila tanah tersebut disengketakan, karena pada dasarnya ia tidak memiliki hak atas tanah tersebut. Setelah membaca dan memahami isi Putusan tersebut, kami selaku penulis berharap agar dapat dibentuknya suatu Peraturan Perundang-Undangan yang khusus untuk membahas mengenai Hak Sewa Untuk Bangunan agar tidak terjadi kekaburan hukum serta dapat melindungi para pemegang hak tersebut demi terciptanya perlindungan hukum bagi masyarakat luas.

## **Ucapan Terima Kasih**

Kami panjatkan rasa puji dan syukur kami kepada Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat-Nya sehingga kami bisa menyelesaikan karya tulis kami dengan baik dan lancar. Tidak lupa juga kami ucapkan rasa hormat dan terima kasih kami kepada Dr. Imelda Martinelli, S.H., M.Hum. selaku dosen kami yang telah membantu dan mengarahkan kami dalam proses penyelesaian karya tulis kami. Kami ucapkan juga terima kasih kami kepada keluarga dan teman-teman yang

telah membantu dan mendukung kami selalu dalam mengerjakan dan menyelesaikan karya tulis kami.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Andari, CP., Purwoatmodjo, D. (2019). Akibat Hukum Asas Pemisahan Horizontal Dalam Peralihan Hak Atas Tanah. *Jurnal Notarius*, 12 (2), 714.
- Dwiyatni, SH. (2020). Asas Pemisahan Horizontal (*Horizontale Scheiding Beginsel*) dan Asas Perlekatan (*Verticale Accessie*) Dalam Hukum Agraria Nasional. *Jurnal Refleksi Hukum*, 5 (1), 133.
- Fuady, M. (2002). *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Indonesia. 1960. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Sekretaris Negara. Jakarta.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Kolopakings, S.H., M.H., Dr. Ir. A D.A. (2013). *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia*. Bandung: P.T. Alumni.
- Krismantoro, D. (2022). Sejarah dan Perkembangan Hukum Agraria di Indonesia Dalam Memberikan Keadilan Bagi Masyarakat. *International Journal of Demos*, 4 (2), 886.
- Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 89/Pdt.G/2016/PN Gin.
- Sahnun, S.H., M.H., Dr. (2016). *Hukum Agraria Indonesia*. Malang: Setara Press.
- Santoso, S.H., M.H., Dr. U. (2010). *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Santoso, U. (2018). Pembebanan Hak Sewa Untuk Bangunan Atas Tanah Hak Milik: Perspektif Asas dan Pembuktian. *Jurnal Yuridika*, 33 (2), 335.
- Sembiring, S.H., M.H., Dr. R. (2016). *Hukum Keluarga (Harta-harta Benda dalam Perkawinan)*. Jakarta: PT RajaGrafind Persada.
- Sembiring, S.H., M.H., Dr. R. (2016). *Hukum Keluarga (Harta-harta Benda dalam Perkawinan)*. Jakarta: PT RajaGrafind Persada.
- Simanjuntak, S.H., P.N.H. (2015). *Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Sukananda, S. (2020). Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pemegang Jaminan Hak Tanggungan Terhadap Benda Jaminan Yang Ditetapkan Menjadi Tanah Terlantar (*The Legal Protection of Mortgage Holder For Collateral Object Determined As Abandoned Land/Property*). *Jurnal Pertanahan*, 10 (2), 1.
- Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945