

TELAAH TEORETIK PENERAPAN ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL DALAM UU NOMOR 4 TAHUN 1996

Anis Farida*

ABSTRACT

This essay discusses the principle of horizontal separation in Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT). The existence of this act is an instruction of the Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria (UUPA), especially in article 51. As we know, UUPA is based on adat law, so all acts that come from UUPA should follow its idea. The problem in this essay is about inconsistency of horizontal separation in UUHT. The principle is not applied exactly as in adat law, in some cases, this act tends to use vertical separation principle.

Kata Kunci: Asas Pemisahan Horizontal, UUPA.

I. PENDAHULUAN

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT) telah lahir sebagai perwujudan amanat Pasal 51 Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau lebih dikenal dengan sebutan Undang-undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Pasal 51 UUPA menegaskan perlunya dibentuk suatu undang-undang khusus yang mengatur mengenai hak tanggungan. Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain (Pasal 1 Ayat (1) UUHT).

Sebagai suatu produk manusia yang tidak lepas dari kesalahan dan kekurangan, maka UUHT juga mempunyai kelebihan dan kekurangan.

* Alumnus Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya Tahun 1997.

UU tersebut mempunyai kekurangan cukup banyak, namun penulis tidak akan menguraikan semua kekurangan tersebut. Dalam tulisan ini, penulis hanya menyoroti salah satu kekurangan atau kelemahan UUHT yang terdapat dalam Pasal 4 Ayat (4) yang menentukan bahwa pembebanan hak tanggungan dapat dilakukan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut.

Permasalahan tersebut menarik untuk dikaji secara teoritik, mengingat UUHT lahir sebagai amanat salah satu pasal UUPA, yakni Pasal 5 yang menegaskan hukum agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa bersumber pada hukum adat.

II. PEMBAHASAN

Hubungan antara tanah dengan benda lain yang melekat pada tanah merupakan salah satu aspek penting di dalam hukum tanah. Hal ini menyangkut kepastian hukum atas benda yang melekat pada tanah tersebut, yang mempunyai pengaruh luas terhadap segala hubungan hukum yang menyangkut tanah dan benda yang melekat padanya. Dalam hukum tanah dikenal ada dua asas yang satu dengan yang lain saling bertentangan, yaitu yang dikenal dengan asas pelekatan vertikal (*verticals accesie beginsel*) dan asas pemisahan horizontal (*horizontale scheidig beginsel*) (Mahadi, 1989: 114. Comp. Mahadi, 1983:46. Comp. Imam Sudiyat, 1985: 224).

Asas pelekatan vertikal adalah asas yang mendasarkan pemilikan tanah dan segala yang melekat padanya sebagai satu kesatuan yang utuh. Sebaliknya asas pemisahan horizontal adalah asas yang menyatakan tanah terpisah dengan segala benda yang tertanam, terpaku, dan menancap di atasnya.

Hukum adat Indonesia mengenal benda tanah dan benda bukan tanah. Yang dimaksud dengan tanah adalah hanya tanah, sedang sesuatu yang melekat pada tanah dimasukkan ke dalam pengertian benda bukan tanah dan terhadapnya tidak berlaku ketentuan benda tanah. Dengan demikian hukum adat mengenal asas pemisahan horizontal. Berdasarkan asas tersebut pemilikan atas tanah dan benda atau segala sesuatu yang berada di atasnya adalah terpisah. Tanah adalah terpisah dari segala sesuatu yang melekat padanya atau pemilikan atas tanah terlepas dari benda yang berada di atasnya, sehingga pemilik hak atas tanah dan pemilik hak atas

*TELAAH TEORETIK
PENERAPAN ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL
DALAM UU NOMOR 4 TAHUN 1996*

bangunan yang berada di atasnya dapat berbeda (Ter Haar, 1960:117. Comp. Imam Sudiyat, 1981:54).

Eksistensi asas pemisahan horizontal tersebut lambat laun tergeser oleh asas pelekatan vertikal yang dibawa oleh hukum barat melalui Kitab Undang-undang Hukum Perdata (disingkat KUHPer). Landasan berpikir asas pelekatan vertikal adalah keadaan masyarakat telah berubah, terutama dalam hal bangunan dan tanah yang ditempatinya. Dewasa ini hampir semua bangunan dibangun secara permanen. Konsekuensinya manakala seseorang menjual rumah (bangunan) tanpa tanahnya akan mengalami kesulitan atau tidak mudah sebagaimana yang terjadi pada masyarakat adat yang mengenal asas pemisahan horisontal.

Pada masyarakat adat di atas, model jual beli rumah tanpa dengan tanahnya sangat dimungkinkan, karena bentuk rumahnya tidak permanen. Misalnya, ketika seseorang menjual rumahnya, rumah tersebut secara nyata diangkat dari tanah yang ditempatinya menuju tempat yang dikehendaki oleh pembeli. Jual beli semacam ini dikenal sebagai "*adol bedhol*." Selain itu ada pula jual beli yang dikenal sebagai "*adol ngebregi atau adol ngebrog*," yaitu pembeli langsung menempati rumah yang dibelinya. Asas pemisahan horizontal ini juga terlihat dalam hak numpang yang menunjukkan bahwa rumah orang yang menumpang di atas tanah orang lain tidak ada sangkut pautnya dengan tanah yang ditempatinya. Demikian pula pohon-pohon dapat dijual dan digadaikan tersendiri terlepas dari tanahnya.

Berpijak pada landasan hukum adat di atas, penulis akan mengkaji keterkaitan asas tersebut dalam UUPA. Sebagaimana diketahui, Pasal 5 UUPA menyatakan hukum agraria yang berlaku adalah hukum adat. Ini berarti UUPA tidak mengenal pengertian *aardvart* (tertancap) dalam tanah, *nagelvast* (terpaku) dalam bangunan, dan *wortelvast* (tertanam) dalam tanah. Dalam UUPA dikenal asas "*horizontale scheidig*," karena itu terhadap bangunan-bangunan yang ada di atas hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan atas tanah orang lain dapat dijamin secara terpisah dari tanahnya. Bangunan tersebut tidak dapat dijamin dengan hipotik tetapi dengan fidusia (Sri Soedewi Machsyun Sofwan, 1980:16).

Berdasarkan asas pemisahan horizontal di atas, UUPA hanya mengatur tentang tanah dan tidak mengatur benda bukan tanah yang melekat padanya. Hal itu ditegaskan oleh Sri Soedewi M. S. bahwa UUPA selalu mengatur tanah dan tidak mengatur benda lain yang melekat pada tanah (Sri Soedewi Machsyun Sofwan, 1980:16-17). Demikian pula peraturan

pelaksananya hanya mengatur tentang tanah dan tidak mengatur hubungan tanah dengan benda lain yang melekat pada tanah (Djuhaendah Hasan, 1996:87).

Perkembangan jaman telah membawa berbagai perubahan, tidak luput juga perubahan di bidang hukum, dalam hal ini hukum tanah. Hukum sebagai sarana pengatur maupun pemaksa masyarakat merupakan hal yang paling fleksibel untuk mengikuti perubahan masyarakat. Manakala masyarakat telah berubah namun hukum tetap diam di tempat, niscaya hukum tersebut akan ditinggalkan masyarakat.

Pada permasalahan ini, asas pemisahan horizontal di bidang hukum tanah yang dimiliki oleh hukum adat bukanlah sesuatu yang usang untuk diterapkan dalam alam modern. Hal tersebut bergantung pada bagaimana menafsirkan dan menerapkan asas tersebut agar senantiasa dapat mengikuti perkembangan jaman. Sebagai contoh, Jepang adalah suatu negara maju yang mengenal asas pemisahan horisontal, meskipun tidak dinyatakan secara tegas. Di dalam hukum negara tersebut pemilikan hak atas tanah dan atas bangunan atau tanaman mempunyai identitas tersendiri, terpisah dengan sertifikat tanahnya. Hal ini dapat dilihat dalam ketentuan peraturan tentang cara pendaftaran bagi benda-benda yang tergolong dalam jenis benda tetap. Hal tersebut juga dapat dilihat pada *Civil Code Article 265* yang mengatur tentang hak menggunakan tanah milik orang lain untuk ditanaminya. Kemudian pada *Civil Code Article 270* mengenai hak untuk mengelola dan membangun di atas tanah milik orang lain. Selanjutnya pada *Civil Code Article 280* diatur mengenai diperkenankannya menggunakan tanah milik orang lain untuk jalan (*servitude*). Dengan demikian tanah dapat dimungkinkan terlepas dari bangunan yang berdiri di atasnya, demikian pula sebaliknya gedung atau bangunan, karena mempunyai identitas tersendiri.

Adanya pengaturan secara yuridis mengenai kemungkinan pendaftaran tanah secara terpisah dengan bangunan, tanaman, atau benda lainnya, pada dasarnya berkaitan dengan upaya memperoleh dana atau kredit dari bank. Hal ini terutama bagi negara berkembang, karena di sini masalah yang sangat penting adalah tersedianya dana yang cukup agar rakyat dapat berperan serta di dalam pembangunan. Demikian pula permasalahan yang seringkali dihadapi oleh para pelaku ekonominya dalam mengembangkan usahanya adalah masalah pengadaan dana. Dana yang diberikan oleh bank senantiasa mensyaratkan adanya jaminan sebagai kepastian pengembalian kreditnya, sedangkan jaminan tersebut sering menjadi kendala bagi debitur.

Berdasarkan ketentuan Pasal 8 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, bank hanya dapat meminta jaminan pokok dan

*TELAHH TEORETIK
PENERAPAN ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL
DALAM UU NO. 4 TAHUN 1996*

kredit tidak perlu meminta jaminan tambahan. Ada baiknya jika penulis jelaskan terlebih dahulu pengertian jaminan pokok dan jaminan tambahan. Jaminan pokok adalah jaminan yang berupa sesuatu benda yang berkaitan langsung dengan kredit yang dimohon. Sesuatu yang berkaitan dengan kredit yang dimohon dapat berarti suatu proyek atau prospek usaha debitur yang dibiayai oleh kredit tersebut, sedangkan yang dimaksud dengan benda yang berkaitan dengan kredit yang dimohon biasanya adalah benda yang dibiayai atau dibeli dengan kredit yang dimohon. Jaminan tambahan adalah jaminan yang tidak bersangkutan langsung dengan kredit yang dimohon. Jaminan ini dapat berupa jaminan kebendaan yang obyeknya adalah harta benda milik debitur atau orang yaitu kesanggupan pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban debitur ((Djuhaendah Hasan,1996:87).

Sesuai dengan ketentuan Pasal 8 UU No. 7 Tahun 1992 di atas dan penjelasannya yang menyatakan bahwa apabila bank telah mempunyai keyakinan akan kemampuan debitur berdasarkan penilaian terhadap karakter atau watak, kemampuan debitur, dan prospek usaha debitur yang dinilai cukup baik, maka jaminan (*collateral*) cukup dengan jaminan pokok berupa barang atau proyek yang dibiayai oleh kredit tersebut. Pada prinsipnya, bank dalam memberikan kredit selalu memerlukan jaminan walaupun bukan jaminan secara fisik. Namun kenyataan dalam praktik menunjukkan bahwa hampir semua bank selalu meminta jaminan tambahan berupa harta kekayaan milik debitur.

Tuntutan akan adanya jaminan secara nyata (fisik) cukup memberatkan debitur, terutama bagi debitur yang tidak mempunyai tanah. Dengan menerapkan asas pemisahan horizontal, maka dapat diharapkan bagi mereka yang tidak memiliki tanah dapat menjaminkan rumah atau bangunan atau tanaman di atas tanah orang lain. Misalnya, apabila sebidang tanah disewakan kepada pihak lain dan penyewa itu membangun rumah di atasnya, maka rumah tersebut dapat dijadikan obyek jaminan. Sebaliknya pemilik tanah juga masih dimungkinkan untuk menjaminkan tanah yang disewakannya untuk memperoleh dana melalui kredit bank (Djuhaendah Hasan,1996:331).

Kredit mampu memberikan peluang bagi para pelaku ekonomi dalam upaya mengembangkan usahanya baik di bidang perhubungan, perdagangan, maupun di pasar modal. Arti penting kredit dalam pembangunan ekonomi sangat dirasakan oleh pemerintah. Karena itu pemerintah meluncurkan beberapa jenis kredit sesuai dengan yang dibutuhkan oleh para pelaku ekonomi.

Memberikan kredit merupakan salah satu usaha bank, yaitu dengan menyalurkan dana yang terhimpun dari masyarakat kepada masyarakat yang membutuhkan bantuan dana. Penyaluran kredit, misalnya berupa kredit likuiditas dari Bank Indonesia dalam bentuk kredit usaha tani (KUT), merupakan program bantuan pemerintah. Kredit likuiditas ini sangat menguntungkan masyarakat karena bunganya murah dan jangka waktu kredit relatif lebih panjang (Muchdarsyah Sinungan,1991:159. Comp. Djuhaendah Hasan,1996:134), hal itu tentu harus dilakukan dengan perjanjian kredit.

Perjanjian kredit merupakan perjanjian antara bank dengan debitur untuk memberikan pinjaman sejumlah dana kepada debitur. Ini berarti pemberian kredit harus berdasarkan persetujuan atau perjanjian pinjam meminjam antara bank dengan pihak nasabah dengan kewajiban melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu, dengan jumlah bunga, imbalan, atau pembagian hasil keuntungan. Dilakukannya perjanjian kredit tersebut pada prinsipnya didasarkan pada adanya kepercayaan pihak bank kepada nasabah, meskipun berisiko tinggi bagi bank karena begitu dana kredit sudah di tangan debitur, pihak bank tidak dapat mengetahui dan tidak dapat mendeteksi lebih jauh terhadap uang tersebut, sehingga mungkin saja terjadi sesuatu yang tidak diinginkan di kemudian hari yang merugikan pihak bank. Untuk itu dalam menyalurkan kredit, bank harus melaksanakan asas perkreditan yang sehat dan asas kehati-hatian serta perlu penilaian yang seksama dari berbagai faktor untuk setiap pertimbangan permohonan kredit. Hal ini maksudkan agar sejak awal telah ada upaya pencegahan dan pengurangan risiko itu (Heru Suprptomo,1994:5). Penilaian dimaksudkan antara lain adalah dari segi watak debitur (*character*), kemampuan kreditur (*capacity*), modal (*capital*), jaminan atau dalam istilah bank disebut agunan (*collateral*), dan prospek usaha debitur (*condition of economic*) (Mariam Darus Badruzaman,1983:71-72).

Mengingat kemungkinan di atas, pada prinsipnya setiap pemberian kredit harus dengan jaminan. Jaminan kredit itu sendiri dapat berupa kebendaan atau perorangan. Pemberian jaminan berupa kebendaan berarti mengkhususkan suatu bagian dari kekayaan seseorang dan menyediakannya guna pemenuhan kewajiban debitur. Bentuknya dapat berupa benda tetap, benda bergerak, dan benda tidak berwujud (piutang). Benda-benda tertentu tersebut diikat dalam suatu perjanjian jaminan, sebagai tambahan perjanjian pokok dan dijadikan jaminan pelunasan hutang atau pelaksanaan suatu prestasi yang diperjanjikan dalam perjanjian pokok apabila terjadi wanprestasi.

*TELAAH TEORETIK
PENERAPAN ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL
DALAM UU NO. 4 TAHUN 1996*

Pada hakikatnya KUH Perdata telah memberikan perlindungan kepada para kreditur melalui jaminan secara umum yang tercantum dalam Pasal 1131 KUH Perdata. Pasal tersebut menyatakan apabila terdapat beberapa kreditur maka di antara para kreditur tersebut terdapat asas kesamaan kedudukan, yaitu bahwa para kreditur hanya berkedudukan sebagai kreditur konkuren, yang akan membagi harta kekayaan debitur secara berimbang, kecuali apabila ada alas hak yang menyebabkan adanya preferensi bagi kreditur. Alas hak tersebut antara lain adalah gadai dan hipotik (Sri Soedewi Machsyun Sofwan, 1981:32). Kedudukan bank sebagai kreditur konkuren memberi konsekuensi kepadanya mengenai ketidakpastian akan pengembalian dana yang telah disalurkan melalui kredit yang telah diberikannya, sedangkan dana yang telah dihimpun bank dari masyarakat, sewaktu-waktu harus dapat dikembalikan kepada nasabah. Berlandaskan pada hal tersebut bank selalu mensyaratkan adanya perjanjian jaminan dan jaminan kebendaan lebih disukai oleh para kreditur.

Perjanjian jaminan kebendaan merupakan perjanjian di mana diikatnya benda tertentu sebagai obyek jaminan, yang merupakan penyediaan benda tertentu atau menyendirikan benda tertentu (Subekti, 1986:27). Jaminan ini merupakan hak mutlak atas benda tertentu dengan cara menyendirikan benda itu menjadi obyek jaminan guna mendapat pemenuhan prestasi terlebih dahulu daripada kreditur lain (Sri Soedewi Machsyun Sofwan, 1981:47).

Pada umumnya jaminan kredit berupa kebendaan yang digunakan sebagai obyek adalah benda tanah. Karena tanah merupakan benda yang selalu meningkat nilai ekonomisnya dan hampir tidak dapat musnah bila dibandingkan dengan benda lainnya. Perjanjian jaminan kebendaan yang berobyek tanah beberapa waktu lalu masih menggunakan lembaga hipotik yang merupakan warisan dari KUH Perdata. Namun dewasa ini Indonesia telah mempunyai undang-undang yang mengatur secara khusus mengenai lembaga jaminan yang berobyek tanah yaitu hak tanggungan.

Hak tanggungan yang diamanatkan dalam Pasal 51 UUPA telah diwujudkan dalam UUHT. Dalam uraian terdahulu ditunjukkan bahwa penerapan asas pemisahan horisontal dalam hukum adat telah menjadi nafas UUPA. Sejalan dengan hal tersebut, UUHT juga menerapkan asas pemisahan horisontal. Tetapi jika merujuk pada bunyi Pasal 4 Ayat (4) UUHT, ditemui pernyataan tentang adanya perlekatan antara tanah dengan benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Tentunya ketentuan ini kurang sejalan dengan asas yang dianut oleh UUPA maupun hukum adat, yang menganut asas pemisahan horisontal.

Memang tidak dapat dipungkiri adanya kenyataan, bahwa kevakuman mengenai lembaga jaminan tersebut di atas cukup lama, yaitu sejak diundangkannya UUPA. Selama kekosongan tersebut hukum jaminan diisi oleh ketentuan KUHPerdara, yang menganut asas yang berbeda dengan hukum adat dalam hal pembagian benda. Pada KUHPerdara dikenal asas *accessi* (*perlekatan*), yaitu asas yang mendasarkan pemilikan tanah dan segala benda yang melekat padanya sebagai suatu kesatuan.

Pemikiran KUHPerdara yang selalu melekatkan bangunan pada tanah di mana bangunan itu berdiri, telah terlalu lama melekat pada pemikiran orang kita, sehingga dalam pemikiran masyarakat kita tidak mungkin bangunan terlepas dari tanahnya. Setelah kelahiran UUPA, pemikiran tersebut tetap sulit dihilangkan, meskipun UUPA sendiri menganut asas pemisahan horisontal. Hal ini juga terlihat dalam berbagai kebijakan pemerintah dalam menyelesaikan masalah sengketa perumahan. Dalam kebijaksanaan sengketa perumahan, biasanya yang menjadi titik tolak penyelesaian sengketa adalah tanah bukan bangunannya. Dengan demikian pemilik tanah biasanya dimenangkan dalam setiap perkara seperti ini, sedangkan pemilik bangunan seringkali dikalahkan (Djuhaendah Hasan, 1990:19). Apabila asas pemisahan horisontal dianut secara konsisten oleh UUPA maka pemilik bangunan atau rumah yang telah disertifikatkan secara terpisah dari tanahnya tetap mempunyai hak untuk mempertahankan bangunan atau rumah tersebut dalam kedudukan yang sama dengan pemilik tanah (Sri Soedewi Machsyun Sofwan, 1981:330).

Penerapan asas pemisahan horisontal akan sangat bermanfaat karena dengan demikian seseorang yang tidak memiliki tanah dapat memiliki rumah di atas tanah milik orang lain. Selain itu ia juga dapat menggunakan rumah tersebut sebagai obyek jaminan dalam perjanjian kredit yaitu dengan menggunakan sertifikat pemilikan rumah tersebut.

Dengan menerapkan asas pemisahan horisontal akan sangat berguna dan bermanfaat bagi pengembangan pembangunan terutama di daerah perkotaan. Sebab di daerah perkotaan, terutama di kota besar, tanah semakin sulit diperoleh sedangkan pertumbuhan penduduk makin pesat. Ketidakseimbangan antara jumlah penduduk yang menginginkan tanah dengan lahan yang tersedia, mengakibatkan harga tanah dan rumah melambung tinggi. Kesulitan pengadaan rumah, terutama di kota, sebenarnya dapat diatasi dengan menerapkan asas pemisahan horisontal, yaitu pemilikan rumah tidak perlu beserta tanahnya. Status tanah di mana bangunan rumah berada dapat berupa tanah hak sewa atau tanah hak pakai

saja. Dengan demikian harga rumah dapat lebih terjangkau oleh masyarakat menengah ke bawah.

Hal di atas sejalan dengan apa yang dikemukakan oleh Mochtar Kusumaatmadja bahwa hukum tanah, khususnya yang berkaitan dengan pembangunan gedung, konsep hukum adat tentang tanah yang memisahkan pemilikan tanah dari bangunan, dapat kiranya memberikan jalan keluar pada masalah-masalah yang kini timbul dalam pembangunan gedung di atas tanah milik orang lain (Mochtar Kusumaatmadja, 1995:104. *Comp. Djuhaendah Hasan, 1990:334*).

Diharapkan dengan menerapkan asas pemisahan horisontal secara konsisten, pemilik hak atas tanah tidak akan dirugikan karena mereka tetap dapat menikmati hasil tanahnya melalui perjanjian sewa menyewa atau cara lain yang disepakati bersama. Dengan cara seperti ini masyarakat pemilik tanah dapat ikut bersama-sama berpartisipasi dalam pembanguan tanpa kehilangan tanah miliknya. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 4 Ayat (1) UU No. 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang yang menyebutkan bahwa, setiap orang berhak menikmati manfaat ruang termasuk pertambahan nilai ruang sebagai akibat penataan ruang.

Di sisi lain pihak pembentuk Undang-undang Hak Tanggungan membuat kebijakan lain dengan meninggalkan asas pemisahan horizontal menuju kepada asas pelekatan vertikal. Hal ini dapat di kaji dari bunyi Pasal 4 Ayat (4) UUHT, bahwa hak tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan.

Kenyataan hukum tersebut di atas sedikit banyak membingungkan masyarakat awam, yang senantiasa berhubungan dengan masalah hukum tanah atau hukum jaminan dalam kesehariannya. Kenyataan ini memunculkan masalah baru yaitu orang akan bingung hukum mana yang harus diikuti, hukum adat yang berlaku di masyarakat atautakah hukum nasional yang notabene dibuat dengan memperhatikan asas hukum adat?

Perundang-undangan idealnya sebagai pantulan jiwa kehidupan hukum dari masyarakat. Jika undang-undang diciptakan namun malah menimbulkan kesimpangsiuran dalam masyarakat, tentunya undang-undang seperti ini harus ditinjau kembali keberlakuannya. Manakala hukum yang diwujudkan dalam bentuk undang-undang tidak mampu lagi menjamin hak-hak warga negaranya, tentu mereka tidak mau mematuhi aturan tersebut. Akibatnya masyarakat akan hidup dengan aturan-aturan mereka sendiri.

Di sisi lain pihak pembentuk Undang-undang Hak Tanggungan membuat kebijakan lain dengan meninggalkan asas pemisahan horizontal menuju kepada asas pelekatan vertikal. Hal ini dapat di kaji dari bunyi Pasal 4 Ayat (4) UUHT, bahwa hak tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan.

Kenyataan hukum tersebut di atas sedikit banyak membingungkan masyarakat awam, yang senantiasa berhubungan dengan masalah hukum tanah atau hukum jaminan dalam kesehariannya. Kenyataan ini memunculkan masalah baru yaitu orang akan bingung hukum mana yang harus diikuti, hukum adat yang berlaku di masyarakat ataukah hukum nasional yang notabene dibuat dengan memperhatikan asas hukum adat?

Perundang-undangan idealnya sebagai pantulan jiwa kehidupan hukum dari masyarakat. Jika undang-undang diciptakan namun malah menimbulkan kesimpangsiuran dalam masyarakat, tentunya undang-undang seperti ini harus ditinjau kembali keberlakuannya. Manakala hukum yang diwujudkan dalam bentuk undang-undang tidak mampu lagi menjamin hak-hak warga negaranya, tentu mereka tidak mau mematuhi aturan tersebut. Akibatnya masyarakat akan hidup dengan aturan-aturan mereka sendiri. Untuk itu pembangunan hukum melalui pembentukan undang-undang harus senantiasa memperlihatkan aspek-aspek lain yang tumbuh dalam masyarakat dan keterkaitan suatu undang-undang dengan undang-undang yang lain. Hal itu karena hukum bukanlah sekedar kumpulan atau penjumlahan peraturan-peraturan yang masing-masing berdiri sendiri. Arti penting suatu peraturan hukum ialah karena hubungannya yang sistematis dengan peraturan-peraturan hukum yang lain.

Hukum merupakan sistem berarti hukum itu merupakan tatanan, merupakan suatu kesatuan yang utuh yang terdiri dari bagian-bagian atau unsur-unsur yang saling berkaitan erat satu sama lain. Dengan perkataan lain sistem hukum adalah suatu kekuatan yang terdiri dari unsur-unsur yang berinteraksi satu dengan yang lain dan bekerja sama untuk mencapai tujuan kesatuan tersebut. Kesatuan tersebut diterapkan terhadap unsur-unsur yuridis yang kompleks, seperti peraturan hukum, asas hukum, dan pengertian hukum.

Masing-masing bagian unsur hukum harus dilihat dalam kaitannya dengan bagian lain dan sebagai suatu keseluruhan yang utuh. Sebagaimana halnya gambar mozaik, suatu gambar yang dipotong-potong menjadi bagian

Jawaban itu terdapat dalam sistem itu sendiri. Dengan demikian keseluruhan tata hukum nasional dapat disebut sebagai sistem hukum nasional.

III. PENUTUP

Penerapan asas pemisahan horizontal sebagaimana yang dianut oleh hukum adat pada dasarnya bukanlah suatu yang usang untuk diterapkan di alam modern dewasa ini. Adanya pemisahan antara tanah dan bangunan di atasnya cukup menguntungkan bagi orang yang membutuhkan jaminan untuk mendapatkan kredit dari bank. Sebagaimana diketahui dalam memberikan kredit, bank senantiasa meminta jaminan dari debiturnya baik berupa jaminan pokok maupun jaminan tambahan. Berdasar pada asas pemisahan horizontal, dimungkinkan orang yang hanya memiliki bangunan, dapat menjadikan bangunan tersebut sebagai jaminan kredit. Pada keadaan demikian masyarakat kecil dan menengah dapat memperoleh kemudahan dalam mendapatkan kredit bank, karena tanpa sekaligus memiliki tanahnya, bangunan dapat dijamin.

Apabila keadaan demikian cukup kondusif maka kehidupan perekonomian akan semakin kokoh. Kokohnya basis perekonomian rakyat berimplikasi pada kekuatan bersaing di era liberalisasi ekonomi yang bertumpu pada mekanisme pasar. Untuk mendukung terciptanya kondisi tersebut diperlukan efisiensi perangkat pendukung, terutama segi hukum untuk menjamin kepastian hukum dari transaksi yang dilakukan.

Dalam rangka menjamin kepastian hukum, diperlukan perangkat hukum jaminan yang mendukung pemberian kredit oleh bank kepada debitur. Dewasa ini perangkat hukum jaminan kebendaan berupa tanah yang disebut hak tanggungan telah diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 yang masih relatif muda usianya dan belum teruji di lapangan. Kelahiran UU No. 4 Tahun 1996 sebagai amanat Pasal 51 UUPA yang berlandaskan hukum adat yang menganut asas pemisahan horizontal telah menimbulkan kontroversi terhadap konsistensi asas. Penyebabnya tiada lain adalah adanya penyebutan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, dan juga ketentuan dalam beberapa pasalnya yang secara jelas menyatakan bahwa hak tanggungan meliputi tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Hal tersebut jelas bertolak belakang dengan konsepsi hukum adat yang menganut asas pemisahan horizontal. Karena itu sesuai dengan perkembangan hukum di masyarakat, sebaiknya perlu

DAFTAR PUSTAKA

- Badruzaman, Mariam Darus. *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung : Alumni, 1983.
- Haar, Ter. *Asas-asas dan Susunan Hukum Adat*. Jakarta : Pradnya Paramita, 1960.
- Hasan, Djuhaendah. "Fidusia sebagai Lembaga Jaminan Bagi benda Bergerak dan Benda Tetap." *Laporan hasil penelitian*. UNPAD-World Bank, 1990.
- _____. *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat Pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*. Bandung : Citra Aditya Bakti, 1996.
- Mahadi. *Hukum Benda dalam Sistem Hukum Perdata Nasional*. Bandung : Binacipta, 1983.
- _____. *Falsafah Hukum Suatu Pengantar*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1989.
- Mertokusumo, Sudikno. *Mengenal Hukum*. Yogyakarta : Liberty, 1995
- Kusumaatmadja, Mochtar. "Pemantapan Cita Hukum dan Asas-asas Hukum Nasional di Masa Kini dan Masa yang Datang," *Majalah Hukum Nasional*. BPHN. No.1 Tahun 1995.
- Sinungan, Muchdarsyah. *Uang dan Bank*. Jakarta : Rineka Cipta, 1991.
- Soebekti. *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Bandung : Alumni, 1986.
- Sofwan, Sri Soedewi Machsyoen. *Hukum Benda*. Yogyakarta : liberty, 1981.
- _____. *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Yogyakarta : Liberty, 1981

*TELAAH TEORETIK
PENERAPAN ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL
DALAM UU NO. 4 TAHUN 1996*

Sudiyat, Imam. "Asas pemisah." *Himpunan Laporan Hasil Pengkajian Bidang Hukum Adat*. BPHN, 1985.

Suprptomo, Heru. "Segi Hukum Penanganan kredit Macet dan pengaturan Masalah Rahasia Bank." *Makalah*, dibawakan pada Diskusi Panel BUPLN-Mahkamah Agung, Denpasar :6-7 Desember 1994.