



Analisis Yuridis Penerapan Asas Pemisahan Horizontal Dan Pelekatan Vertikal Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Ditinjau Dari Hukum Perdata

Evodius E. Djerahu^{1*}, Orpa J. Nubatonis², Chatryen M. Dju Bire³

^{1*} Fakultas Hukum, Universitas Nusa Cendana, [Indonesia](#). E-mail: djerahueron@gmail.com

² Fakultas Hukum, Universitas Nusa Cendana, [Indonesia](#). E-mail: orpa.nubatonis@staf.undana.ac.id

³ Fakultas Hukum, Universitas Nusa Cendana, [Indonesia](#). E-mail: chatryen.bire@staf.undana.ac.id

*) Penulis Korespondensi

Abstract: *The transfer of land rights in Indonesia is regulated by various legal principles which sometimes conflict, especially between the principle of horizontal separation and the principle of vertical attachment. This research aims to analyze the application of these two principles in the context of Indonesian civil and land law. The method used is a normative legal approach by analyzing statutory regulatory documents, court decisions and expert views. The research results show that the principle of horizontal separation, which divides rights to land and objects attached to it, is regulated in the Civil Code and the Basic Agrarian Law (UUPA). Meanwhile, the principle of vertical attachment, which views land and attached objects as one unit, is reflected in the Civil Code and several related laws and regulations. The application of these principles in the transfer of rights affects how buildings, plants and other objects attached to land are legally regulated. The principle of horizontal separation allows the transfer of land rights without having to transfer rights to the objects attached, while the principle of vertical attachment causes these objects to automatically transfer rights. This research concludes that Indonesian land law tends to adhere to the principle of horizontal separation, as reflected in the UUPA, which provides clear regulations regarding the legal relationship between land and the objects on it.*

Keywords: *Principle Of Horizontal Separation, Principle Of Vertical Attachment, Land Law*

1. Pendahuluan

Salah satu aset Negara Indonesia yang sangat mendasar adalah tanah, karena di atas tanahlah suatu bangsa dan negara bisa hidup dan berkembang. Secara filosofis, tanah lebih diartikan sebagai land dan bukan soil, sehingga tanah dipandang dalam visi multidimensional.¹ Tanah dapat memberikan manfaat yang sangat besar bagi keberadaan manusia. Aktivitas manusia sehari-hari tidak lepas dari kemampuan dan manfaat bumi yang ada saat ini Tanah dapat memberikan manfaat yang begitu besar bagi kehidupan manusia.² Oleh karena itu, permasalahan yang terjadi di atas tanah merupakan permasalahan yang sangat penting, karena tanah mempunyai peranan yang sangat penting dalam keberlangsungan kehidupan manusia. Karena tanah bukan hanya sekedar tempat tinggal, namun juga menjadi tempat di kuburkannya manusia.³ Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 yang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mempunyai peranan sangat penting dalam mewujudkan kepastian hukum dalam bidang pertanahan. Sebelum berlakunya UUPA, permasalahan pertanahan diatur dalam dua sistem yang saling bertentangan hukum adat dan hukum

¹ Agum Gumelar, *Dinamika Hukum Dalam Pengakuan dan perlindungan Hak Masyarakat Hukum Adat Atas Tanah*, (PRESSindo, Yogyakarta, 2020) hlm 1.

² Heru, *Menggugat Kekuasaan Negara*, (Muhammadiyah University Press, Sukarta,) hlm. 237

³ Undang-Undang Dasar Tahun 1945, Pasal 33 Ayat (3).

perdata.⁴ Dualisme Hukum tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum terkait objek lain yang melekat kepada tanah ketika terjadinya peralihan hak, baik berupa pepohonan, tanaman maupun bangunan yang melekat kepada objek utamanya yakni tanah. Peralihan hak atas tanah adalah suatu proses hukum dimana hak atas suatu bidang tanah berpindah dari pemegang yang sekarang kepada pemegang yang baru, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang telah ditetapkan. Dasar hukum yang mengatur pengalihan hak atas tanah dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Pendaftaran Tanah). Dalam Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah tersebut dinyatakan bahwa: "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, pemberian, penyertaan dalam perusahaan, dan tindakan hukum lain yang berkaitan dengan pengalihan hak, kecuali pengalihan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku." Peralihan hak lainnya tersebut dapat berupa pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan, hak pakai, lelang, pemberian hak tanggungan dan warisan.

Berdasarkan ketentuan tersebut, jenis-jenis pengalihan hak dapat terjadi melalui beberapa cara, yaitu jual beli, tukar menukar, hibah, penerimaan dalam perusahaan, pengalihan hak melalui lelang, serta pengalihan hak lainnya. Pengalihan hak lainnya dapat mencakup pembagian hak bersama, pemberian hak atas penggunaan bangunan, hak penggunaan, lelang, pemberian hak jaminan, dan warisan. Namun dalam peralihan hak atas tanah tidak mengatur secara jelas terkat objek lain yang melekat pada tanah, sebagai konsekuensi dari pemberlakuan asas pemisahan horizontal yang di anut oleh UUPA. Jaminan hukum mengenai benda-benda yang melekat pada tanah itu sangat begitu penting dikarenakan dapat mempengaruhi hubungan-hubungan hukum secara umum termasuk tanah dan benda yang berkaitan dengannya. Pengaturan pertanahan mempunyai 2 (dua) norma yang saling bertentangan, yaitu asas pelakatan vertikal (*verticale accessie Beginsel*) dan asas pemisahan horizontal (*Horizontale Scheiding Beginsel*).⁵ Kepemilikan tanah seta bangunan didalam *Burgerlijk Wetbook* (BW) berpegang pada kaidah pelekatan yang dengan kata lain asas *netrekking/* asas *accessie*. Memberikan makna yang sangat luas mengenai tanah, tidak hanya terbatas pada lapisan luar bumi saja, namun juga mencakup apa yang ada di bawahnya dan di atasnya. Pengertian tanah ini dikatakan oleh Peter Butt yaitu tidak hanya meliputi the surface of the earth tetapi juga everything under it and over it. Oleh karena itu, tanah tidak hanya menutupi lapisan terluar bumi, namun juga berbentuk struktur piramida terbalik yang ujung atau puncaknya berada di tengah bumi, memanjang keluar melalui permukaan bumi pada garis batas saluran, dan berlanjut ke langit. Kewenangan luas dalam penguasaan tanah yang memanfaatkan asas pelekatan vertikal bergantung dalam peraturan Romawi, yakni: "*superficies cedit solo dan selaras pula dengan adagium hukum yang menyatakan cujus est solum, ujus est usque ad coelum et de inferos*" yaitu barang siapa yang memiliki tanah, maka ia juga mengklaim segala yang berada di dalamnya hingga ke surga dan segala sesuatu yang berada di dalamnya sampai pada kedalaman bumi. Berkaitan dengan hal ini, Cribbett mengatakan bahwa *heaven to hell principle* "prinsip surga ke neraka", sedangkan John S. Lowe menyebutnya sebagai *Ad coelum principle* "siapa pun yang memiliki tanah, maka itu miliknya sampai ke Surga dan sampai ke

⁴ Nasrullah, Analisis Hukum Analogi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal Pada Praktek Jual Beli Tidak Beserta Dengan Pohon Kelapa, (2020), 2, (2), Jurnal Hukum Volkgeist, 2020, hlm. 135, 136.

⁵ Hernawan, Dedy, Pembebanan Hak Tanggungan: Telaah Singkat Terhadap Keberlakuan Asas Pemisahan Horizontal, (Penerbit Madza, Bandung, 2024). hlm. 124-142.

Neraka". Asas pelekatan vertikal dipakai dalam KUH Perdata, yang termuat didalam Pasal 500, Pasal 506, serta Pasal 507 KUH Perdata.

Dengan mengetahui Pasal 500 KUH Perdata dapat dilihat jika, menurut KUH Perdata asas *asesi* merupakan segala benda-benda yang berkaitan dengan benda pokok haruslah secara hukum dinyatakan sebagai bagian yang tidak dapat dibedakan dari benda-benda pokoknya. Prinsip ini dapat ditemukan dengan jelas dalam Pasal 506 dan Pasal 507 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, terutama dalam rumusan mengenai benda tak bergerak. Dalam pasal tersebut dinyatakan bahwa "penempelan suatu benda bergerak yang dipasang dan diikat pada benda tak bergerak, secara hukum harus dianggap sebagai benda tak bergerak juga." Asas pelekatan vertikal haruslah sedemikian rupa supaya dengan asumsi dua-duanya terpisah satu sama lain, maka akan merusak satu dengan yang lainnya, namun jika pemisahan tersebut tidak merusak benda-benda tersebut maka pengaturan ini tidak menjadi masalah. Oleh sebab itu, berdasarkan asas *accessie*, semua yang berada di atas tanah itu dapat dimiliki. Pernyataan tersebut ditegaskan lagi oleh Klyen⁶ berikut ini "dalam perumusan benda tidak bergerak dimana disebutkan bahwa pelekatan dari suatu benda bergerak yang tertancap dan terpaku pada benda tidak bergerak". Namun didalam Pasal 711 KUHPerduta, mengenal pula asas Pemisahan Horizontal yang dikenal sebagai hak *opstal* yaitu hak dalam mendirikan suatu bangunan diatas tanah orang lain serta hak *postal* ini didasarkan terhadap suatu perjanjian yang dibuat antara pemilik tanah (hak utama/primer) dengan pihak yang membangun bangunan (hak sekunder) diatas tanah tersebut.⁷ Prinsip pemisahan horizontal dalam hukum Indonesia adalah suatu prinsip yang membagi kepemilikan tanah dan kepemilikan benda-benda yang berada di atas dan di bawah permukaan tanah, seperti bangunan, tanaman, minyak bumi, dan lain-lain. Dikarenakan asas pemisahan ini, maka pemilik tanah tersebut bisa saja beda dengan pemilik bangunan. Akibatnya, tanah serta bangunan akan diatur berdasarkan undang-undang yang berbeda, tanah akan diatur oleh hukum pertanahan, serta bangunan akan diatur oleh hukum perhutang, hal ini mengatur tentang kekuasaan hak atas benda-benda, bukan atas tanah. Oleh karena itu, asas pemisahan horizontal juga dianut dalam hukum pertanahan, dengan menegaskan bahwa tanah dan bangunan bukanlah satu kesatuan, mengabaikan asas pelekatan vertikal/*accessie* yang ditetapkan dalam KUH Perdata Pasal 500 dan Pasal 506-507. Berdasarkan uraian di atas, peneliti tertarik untuk mengkaji lebih mendalam mengenai bagaimanakah pengaturan asas pemisahan horizontal dan pelekatan vertikal menurut hukum perdata, dan bagaimanakah penerapan asas pemisahan horizontal dan pelekatan vertikal terhadap peralihan hak atas tanah.

Berdasarkan uraian di atas, peneliti tertarik untuk mengkaji lebih mendalam mengenai bagaimanakah pengaturan asas pemisahan horizontal dan pelekatan vertikal menurut hukum perdata, dan bagaimanakah penerapan asas pemisahan horizontal dan pelekatan vertikal terhadap peralihan hak atas tanah.

2. Metode

Jenis penelitian yang digunakan dalam tulisan ini adalah penelitian hukum normatif. Metode penelitian hukum normatif didefinisikan sebagai "metode penelitian terhadap peraturan

⁶ Arba, M., Hukum Agraria Indonesia, (Sinar Grafika, Jakarta, 2021), hlm. 4

⁷ Dwiyatmi, Sri Harini, Asas Pemisahan Horizontal (*Horizontale Scheiding Beginsel*) dan Asas Pelekatan (*Verticale Accessie*) dalam Hukum Agraria Nasional, (2020), 5, (1), Refleksi Hukum, hlm. 125-144.

perundang-undangan, baik dari perspektif hierarki peraturan hukum (vertikal) maupun hubungan keselarasan hukum (horisontal)”.⁸ Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data primer dan data sekunder, yang mana data primer berupa undang-undang catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan⁹ sedangkan data sekunder yaitu bahan hukum yang mendukung dan memperkuat bahan hukum primer memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang ada sehingga dapat dilakukan analisa dan pemahaman yang lebih mendalam.¹⁰ Cara memperoleh data dari tulisan ini dibantu menggunakan studi pustaka (*library research*), baik sebagai data maupun bahan hukum yang berhubungan dengan bahan-bahan hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder.¹¹ Adapun beberapa langkah yang peneliti lakukan dalam menganalisis data ini yaitu dengan melakukan teknik editing, teknik sistematisasi dan teknik deskripsi.¹² Pendekatan masalah yang di gunakan dalam penulisan ini adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*) Johnny Ibrahim mengatakan pada penelitian hukum normatif haruslah memakai pendekatan undang-undang, dikarenakan apa yang diteliti merupakan segala bentuk peraturan hukum yang menjadi fokus sekaligus tema sentral suatu penelitian,¹³ pendekatan kontekstual (*conceptual approach*) yang dipakai didalam penelitian berguna untuk meneliti serta menganalisis yang dimaksudkan mengenai konsep pengujian didalam pandangan hukum responsif.

3. Pengaturan Asas Pemisahan Horizontal Dan Pelekatan Vertikal Menurut Hukum Perdata

Bagian terpenting dari hukum tanah yaitu mengenai keterkaitan hukum menyangkut tanah bersama benda-benda di atasnya. Kepastian untuk kedudukan hukum bagi benda yang berkaitan dengan real estate sangatlah penting karena mempunyai dampak yang signifikan terhadap semua hubungan hukum mengenai real estate dan barang-barang yang berkaitan dengannya. Perwujudan mengenai penyatuan hukum, peraturan-peraturan serta keputusan agraria ditinggalkan untuk menyusun kesatuan hukum tanah nasional yang selaras dengan karakter serta persatuan Bangsa Indonesia akibatnya pada saat ini dilarang adanya pemisahan antara hukum tanah kolonial dan hukum tanah adat. Biarpun begitu, persatuan hukum pertanahan terbentuk berdasarkan hukum tanah adat yang sudah digunakan sebelumnya, dikarenakan hukum tanah adat sudah digunakan rakyat Indonesia sebagian besarnya.

Terdapat 2 (dua) asas yang saling bertentangan di dalam hukum tanah, yaitu asas pelekatan vertikal (*verticale accessie Beginsel*) dan asas pemisahan horizontal (*Horizontale Scheiding Beginsel*). Mencermati Pasal 500 KUH Perdata tersebut, dapat diketahui dengan baik bahwa KUH Perdata menurut asas asesi, benda yang menyatu dengan benda pokoknya sebagai yuridis dianggap menjadi bagian tidak terpisahkan dari benda pokoknya. Dipertegas lagi bahwa asas asesi itupun terdapat pada Pasal 506 dan Pasal 507 KUH Perdata, khususnya pada rumusan benda tidak bergerak, dijelaskan bahwa; “Pelekatan dari suatu benda bergerak yang tertancap dan terpaku pada benda tidak bergerak, secara yuridis harus dianggap benda tidak

⁸ Peter Mahmud Marzuki, Pengantar Ilmu Hukum (Edisi Revisi), (Kencana, Jakarta, 2022), hlm. 23

⁹ Syahrudin, Muhammad, Pengantar Metodologi Penelitian Hukum, (CV Dotplus, Jakarta, 2022), hlm. 141.

¹⁰ Ibid.

¹¹ Suyanto, Slamet, Cara Praktis Penulisan Karya Ilmiah dalam Bahasa Indonesia, (UGM Press, Yogyakarta, 2010), hlm. 34, 35.

¹² Ibid.

¹³ Efendi, Jonaedi, dan Prasetyo Rijadi, Metode Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris (Edisi 2), (Prenada Media, Malang, 2023), hlm. 302.

bergerak pula". Pelekatan harus serupa, agar bila dipisahkan satu dengan lainnya, dapat menimbulkan kerusakan atau cacat terhadap salah satu ataupun kedua benda tersebut, melainkan jika pemisahan tersebut tidak menimbulkan kerusakan atau cacat terhadap benda-benda itu maka ketentuan tersebut tidak berlaku. Hal ini tidak menutup kemungkinan pada Bab IV serta VI pada buku ini, pada Pasal 601 yang menyatakan di bawah tanah juga di perbolehkan untuk membangun, menggali serta mengambil berbagai hasil yang didapatkan dari penggalian tersebut, hal ini tidak memihak pada berubahnya peraturan undang-undang dan terkait peraturan pemerintah pertambangan, ekstraksi batubara, dan hal-hal sejenisnya. Namun didalam Pasal 711 KUHPerdata, mengenal pula asas Pemisahan Horizontal yang dikenal sebagai hak opstal yaitu hak dalam mendirikan suatu bangunan diatas tanah orang lain serta hak postal ini didasarkan terhadap suatu perjanjian yang dibuat antara pemilik tanah (hak utama/primer) dengan pihak yang membangun bangunan (hak sekunder) diatas tanah tersebut. Prinsip pemisahan horizontal dalam hukum Indonesia adalah suatu prinsip yang memisahkan kepemilikan atas tanah dari kepemilikan objek yang berada di atas atau di bawah tanah, seperti bangunan, tanaman, minyak, dan sebagainya. Pada peraturan Indonesia memungkinkan untuk kepemilikan secara pribadi pada bagian-bagian tersebut dari suatu bangunan, dikarenakan asas pemisahan ini dipakai dalam peraturan Indonesia, yang mana asas ini diberlakukan dalam Hukum Pertanahan Nasional sampai saat ini. Semenjak ditetapkannya KUH Perdata, asas-asas tersebut sudah digunakan secara bersamaan selaras dengan hukum pada dewasa itu (yang bersifat dualistik). Pengaturan hukum atas kedua asas ini, yaitu:

a. Pengaturan Asas Pemisahan Horizontal

Asas pemisahan horizontal membagi tanah serta segala sesuatu yang melekat diatas tanah tersebut.¹⁴ Banyak peraturan mengenai pertanahan yang menerapkan prinsip asas pemisahan horizontal. Pengaturan-pengaturan tersebut yaitu:

1. Kitab Undang-undang Hukum Perdata:

- a) Pasal 711 KUH Perdata: "Hak numpang karang adalah hak kebendaan untuk mempunyai gedung bangunan atau tanaman di atas tanah orang lain". Hak numpang karang atau yang dikenal juga dengan sebutan hak opstal yang diatur dalam Pasal 711 KUH Perdata, dimana Siapa pun yang memiliki hak menyewa tanah dapat mengalihkannya ke orang lain atau memberikannya sebagai hipotek. Ia juga dapat membebani lahan pertanian yang sudah ada dengan mendedikasinya, namun hal ini hanya berlaku selama periode dimana ia menikmati haknya.
- b) Pasal 715 KUH Perdata: "Dengan berakhirnya hak penggunaan properti, pemilik tanah otomatis menjadi pemilik bangunan, struktur, dan tanaman yang ada di atasnya. Namun, pemilik tanah memiliki kewajiban untuk membayar harga yang ditetapkan pada saat itu kepada pihak yang memiliki hak penggunaan. Pihak ini, dalam hal ini, berhak menahan sesuatu hingga pembayaran dilakukan secara penuh."¹⁵

2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok-pokok Agraria (UUPA):

- a) Pasal 4 Ayat (2) UUPA: "Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, Demikian pula, penggunaan tubuh bumi, air, dan ruang di atasnya hanya diperlukan untuk kepentingan yang langsung

¹⁴ Sulisrudatin, Nunuk, Hukum Adat di Indonesia, (Penerbit Litnus, Malang, 2023), hlm. 29.

¹⁵ Hendra Setiawan, Beberapa Pemikiran tentang Asas Pemisahan Horizontal dalam Pertanahan, (Media Online, HukumOnline.com, 12 Mei 2007), di akses pada tanggal 26 Mei 2024, pukul 21:29 WITA.

terkait dengan pemanfaatan tanah sesuai dengan batas-batas yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini dan regulasi hukum yang lebih tinggi.”

b) Pasal 16 Ayat (1) UUPA: “bahwa terdapat hak-hak atas tanah antara lain sebagai berikut: hak milik; hak guna usaha; hak guna bangunan; hak pakai; hak sewa; hak membuka tanah; dan hak memungut hasil hutan.” Hak-hak yang termuat dalam pasal tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut:¹⁶

- 1) Hak Guna Usaha: Merupakan pilihan dalam mengembangkan tanah secara langsung yang dibatasi negara, untuk waktu tertentu sebagaimana dimaksud pada Pasal 29 UUPA, untuk digunakan perusahaan pertanian, perikanan,serta peternakan dan juga diartikan sebagai hak yang memberikan kekuasaan kepada pemiliknya atas usahatani tersebut. Hak ini adalah tanah milik negara yang diserahkan bagi rakyat Indonesia atau untuk badan hokum di Negara Indonesia. Struktur ini mengandung arti bahwa tanah yang diberi hak pembangunan merupakan tanah milik negara dan tidak menjadi milik pemilik hak pembangunan. Kepemilik hak guna usaha tersebut Cuma mempunyai kedudukan untuk mengembangkan sesuatu di atas tanahnya dengan hak untuk mengembangkan sesuai dengan gagasan haknya. Oleh karena itu “pemilik” tanah serta pemilik suatu bangunan diatas tanah tersebut berbeda juga kepemilikannya.
- 2) Hak Guna Bangunan: Merupakan pilihan dalam mengembangkan serta memiliki bangunan diatas tanah bukan miliknya, dengan batasan waktu 30 tahun paling lama. Cara ini dapat dianggap juga sebagai hak pemberi izin bagi pemilik agar bisa membangun bangunan di atas tanah milik negara tersebut. Kepemilikan hak ini mempunyai kewenangan mendirikan bangunan pada tanah milik negara dengan kebebasan guna bangunan. Tanah yang berada di atasnya dibangun bangunan tersebut merupakan tanah milik negara, sedangkan bangunan di atas tanah tersebut mempunyai kedudukan sebagai kepemilikan hak bangunan tersebut.
- 3) Hak Pakai: Digunakan dalam Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 UUPA, adalah pilihan untuk memanfaatkan dan memungut sisa tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah yang diklaim orang lain. Hak pakai diberikan kewenangan serta hal wajib yang telah ditetapkan dalam keputusan pemberian hak pakai dari pejabat yang berwenang menyerahkannya ataupun dalam perjanjian bersama pemilik tanah tersebut, diluar dari perjanjian sewa menyewa dan perjanjian pengelola tanah, ataupun segala sesuatu yang tidak bertentangan antara jiwa dan ketentuan Undang-Undang tersebut. Hal tersebut sama halnya dengan Hak Guna Usaha serta Hak Guna Bangunan, Hak pakai ini, kepemilikan tanahnya berbeda juga, mengenai subyek hukum pemilik tanah dengan subyek hukum yang memakai hak pakai itu.
- 4) Hak Guna Bangunan: Dikembangkan dari hak pengelolaan menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan Dan Penyelesaian Pemberian Hak atas bagian– bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya (Selanjutnya diatur Permendagri No. 1 Tahun 1977). Pemegang hak ini diwajibkan untuk melibatkan pihak ketiga yang telah memenuhi syarat, memiliki hubungan dengan fungsi, dan memiliki tugas kepemilikan hak pengelolaan, sesuai dengan penunjukan dan rencana penggunaan yang telah disusun oleh pemegang hak pengelolaan terkait.

¹⁶ Nasrullah, ‘Analisis Hukum Secara Analogi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal pada Praktek Jual Beli Tanah Tidak Beserta Dengan Pohon Kelapa di Atasnya di Kecamatan Patilanggio Kabupaten Pohuwato’ (2018) 2 (2) Jurnal Hukum Volkgeist, Hlm 135, 139.

Struktur ini menggambarkan prinsip pemisahan horizontal, yang menunjukkan bahwa hukum pertanahan tidak hanya mencakup aspek hukum mengenai objek yang ada di atas tanah.

c) Pasal 44 Ayat (1) UUPA: “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”. Pemisahan horizontal dapat ditemukan didalam hal menyewa bangunan, orang perseorangan dan atau badan hukum yang menyewa suatu barang kosong atau belum dikembangkan yang telah dimiliki oleh orang lain dengan membayar sejumlah uang sewa yang besarnya disepakati oleh kedua belah pihak untuk jangka waktu yang ditentukan, yang mana dalam kurun waktu itu sang pemilik tanah tersebut menyerahkan haknya pada si penyewa untuk mendirikan bangunan.

3. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1997 Hak Tanggungan:

Pasal 4 Ayat (5) menyatakan “apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada Ayat 4 tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan hak tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada akta. Pemberian hak tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.” Artian dari kalimat “apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada Ayat 4 tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, sebagai representasi dari asas pemisahan horizontal”.¹⁷

4. Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah:

Pasal 22 sampai Pasal 24, dalam peraturan Undang-undang ini ada beberapa hal yang tidak menjadi bagian dari uraian diatas mengenai Hak Guna Bangunan, yaitu:

- a) Meyangkut Hak Guna Bangunan bisa diserahkan pada tanah Hak Pengelolaan.
- b) Meyangkut Hak Guna Bangunan bisa diserahkan atas tanah hak milik bagi masyarakat membutuhkannya, caranya diberikan oleh pemilik hak itu dengan suatu akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

b. Pengaturan Asas Pelekatan Vertikal

Asas perlekatan atau *natrekking* atau *Verticale Accessie Beginsel* memiliki makna bahwa bangunan dan tanaman di atas tanah adalah satu kesatuan, bangunan dan tanaman merupakan hal yang sangat penting bagi tanah yang bersangkutan. Oleh sebab itu, perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah dengan sendirinya mencakup bangunan-bangunan dan fasilitas-fasilitas yang ada di atas tanah itu. Asas Pelekatan Vertikal sudah diimplementasikan di beberapa pengaturan tentang pertanahan. Pengaturan-pengaturan tersebut yakni:

1. Kitap Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata):

- a) Pasal 500 KUH Perdata yaitu, segala sesuatu yang termasuk dalam suatu benda berdasarkan hukum keterikatan, beserta semua hasilnya, baik itu produk alami maupun produk kerajinan, selama masih terikat pada cabang atau akar, atau terhubung dengan tanah, dianggap sebagai bagian dari benda tersebut.¹⁸ Hak kepemilikan pada sebidang

¹⁷ Sri Harini Dwiyatmi, ‘Asas Pemisahan Horizontal (Horizontale Scheiding Beginsel) Dan Asas Pelekatan (Verticale Accessie) Dalam Hukum Agraria Nasional’, *Jurnal Ilmu Hukum*, 5 (2), (2020)Hlm 125, 132.

¹⁸ Pasal 500 KUHPerduta.

sebidang tanah itu mencakup kepemilikan atas apapun yang ada di atas tanah tersebut. Pada sebidang tanah, pemiliknya bisa menanam tanaman apa pun serta dapat mengembangkan bangunan apa pun yang diinginkannya, perihal tersebut tidak akan mengurangi pengecualian yang disebutkan pada buku ini Bagian IV dan VI.

- b) Pasal 571 KUH Perdata yaitu, di bawah tanah tersebut seseorang dapat dengan leluasa membangun dan menggali, serta membawa pulang seluruh hasil penggaliannya. Hal ini tidak mempengaruhi perubahan undang-undang dan peraturan pemerintah terkait pertambangan, pertambangan batu bara dan sejenisnya.¹⁹
- c) Pasal 603 dan Pasal 604 KUH Perdata yaitu, semua yang dibangun di atas pekarangan merupakan milik dari si pemilik tanah, asal saja bangunan tersebut menyatu pada tanah; hal ini tidak mengurangi adanya perubahan.²⁰ Bila dimaknai akan diartikan bahwa kebebasan kepemilikan dari sebidang tanah juga termasuk kepemilikan meliputi apa yang termuat di atas tanah serta dalam tanah tersebut. Dengan kata lain, kepemilikan tanah juga mencakup kepemilikan bangunan yang ada di atasnya. Hal ini karena bangunan tersebut memiliki peranan penting bagi tanah, dan bangunan yang dibangun di atas tanah tersebut akan berada dalam hubungan dengan pihak lain yang pada akhirnya menjadi milik pemilik tanah.

2. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Asas Pelekatan Vertikal termuat dalam Undang-undang ini yaitu:

- a) Pasal 4 ayat (4) ini memberikan arti yaitu beban Hak Tanggungan yang dilakukan atas tanah bila mana di atas tanah tersebut terdapat benda-benda dari pemegang hak atas tanah bisa juga merupakan kesatuan dengan tanah dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan". Pasal 4 ayat (4) ini memberikan arti yaitu beban Hak Tanggungan yang diterapkan pada tanah jika terdapat benda-benda milik pemegang hak atas tanah tersebut di atas tanah itu, dan juga dapat menjadi bagian integral dari tanah tersebut.
- b) Pasal 4 Ayat (5) yang menyatakan, "jika benda-benda yang ada di atas tanah milik orang lain (asas pemisahan horizontal), hendak dibebani dengan hak tanggungan harus dengan tanda tangan pemiliknya sebagai tanda persetujuan sebagai obyek hak tanggungan (asas natrekking/verticale accessie)." Pasal ini mengartikan digunakannya asas pelekatan.

3. Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah: Dimana sertifikat tersebut adalah pembuktian dari kebebasan atas tanah. Hal tersebut membuktikan bahwa tanah serta apapun yang termuat pada tanah itu mempunyai tempat pada orang yang namanya tercatat dalam sertifikat tersebut. Tidak ada dalam sistem sertifikat yang diberikan untuk segala sesuatu di tanah itu. Jadi sistem seperti itu menunjukkan bahwa sistem pelekatan tersebut dipatuhi oleh sistem pendaftaran tanah yang berpedoman pada pedoman Undang-Undang Pokok Agraria.

Beberapa pengaturan yang sudah peneliti paparkan diatas, peneliti beberapa teori yang bersangkutan pada pembahasan ini yaitu,

¹⁹ Pasal 571 KUHPerdata.

²⁰ Pasal 603 dan 604 KUHPerdata.

- a) Teori Kepemilikan Absolut menyatakan bahwa pemilik tanah memiliki hak penuh atas tanah dan segala sesuatu di atasnya, sesuai dengan asas pelekatan vertikal.
- b) Teori Kepemilikan Terbatas menyatakan bahwa pemilik tanah bisa memiliki hak yang berbeda dengan pemilik bangunan atau benda di atas tanah, sesuai dengan asas pemisahan horizontal.

Teori ini menjelaskan bahwa ada dua sistem hukum pertanahan yang berkembang di Indonesia, yaitu sistem hukum Eropa (KUH Perdata) yang menganut asas pelekatan vertikal, dan sistem hukum adat yang lebih cenderung menerapkan asas pemisahan horizontal. Dasar hukum pada asas pelekatan vertical dalam teori ini sebagaimana diatur dalam Pasal 500, Pasal 506, dan Pasal 507 KUH Perdata, yang menegaskan bahwa benda yang melekat pada benda pokok menjadi bagian dari benda pokoknya, sedangkan dalam asas pemisahan horizontal pada Pasal 711 KUH Perdata tentang hak opstal, yang memungkinkan seseorang memiliki bangunan di atas tanah orang lain dan Pasal 4 ayat (2) UUPA, yang menyatakan bahwa hak atas tanah mencakup pemanfaatan ruang di atasnya, tetapi tidak secara otomatis mencakup benda-benda di atas tanah tersebut.

Berdasarkan hal diatas, maka peneliti simpulkan bahwa, kepastian hukum mengenai keadaan hukum benda-benda di atas tanah merupakan hal terpenting karena berdampak pada hubungan hukum termasuk tanah dan benda yang termuat diatasnya. Dalam pengaturan undang-undang mengenai asas pemisahan horizontal memberikan poin yang penting, asas ini dipakai dalam hukum Negara Indonesia yang memberikan pengertian yaitu bangunan serta benda tersebut bukanlah meliputi tanah, yang berakibat pada hak atas tanah bukan lagi bagian kepemilikan bangunan serta benda yang berada didalamnya, yang mana orang yang mempunyai bukti bahwa hak milik atas tanah belum sepenuhnya dapat dibuktikan menjadi kepemilikan resmi terhadap bangunan rumah diatas tanahnya tersebut, biarpun sebagian pihak memiliki sertifikat HGB tetapi jika didapatkan fakta bukanlah dia yang mendirikan bangunan itu tetapi yang memegang HGB sebelumnya, oleh sebab itu tidak bisa dibuktikan bahwa dia merupakan pemilik resmi terhadap bangunan tersebut dikarenakan pemilik bangunan itu merupakan pihak yang mendirikannya tersebut. Sedangkan dalam pengaturan undang-undang mengenai asas pelekatan vertikal begitu berbanding terbalik dengan asas pemisahan horizontal dimana bangunan dan tanaman bersifat menyatu dengan tanah, jadi ketika tanah tersebut telah dijual atau kepemilikannya berganti kepada orang lain maka berakibat hak atas tanah yang memuat bangunan dan benda diatasnya dengan sendirinya menjadi kepemilikan utuh oleh orang tersebut. Hal ini secara tegas dimuat dalam KUH Perdata Pasal 500, Pasal 571, Pasal 603 dan Pasal 604 serta pada Peraturan Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 4 Ayat (4) dan ayat (5), dan juga pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

4. Penerapan Asas Pemisahan Horizontal Dan Pelekatan Vertikal Terhadap Peralihan Hak atas Tanah

Keterkaitan antara tanah dan benda-benda lain yang melekat pada tanah tersebut merupakan hal yang penting dalam peralihan hak atas tanah. Kepastian hukum yang melekat dalam tanah tersebut penting sekali, dikarenakan memiliki dampak pada hubungan hukum secara umum termasuk tanah serta benda-benda yang memiliki hubungan padanya. Dalam hubungan ini terdapat dua prinsip yang saling berlawanan, yaitu prinsip keterikatan vertikal dan prinsip pemisahan horizontal. Prinsip keterikatan vertikal adalah prinsip dasar dalam kepemilikan

tanah beserta segala sesuatu yang melekat padanya sebagai satu kesatuan utuh. Sebaliknya pada asas pemisahan horizontal, tanah terpisah dengan segala benda yang tertanam, terpaku, dan menancap didalam tanah, mengenai hal tersebut adapun penerapan yang bisa dilakukan, yakni:

a. Penerapan Asas Pemisahan Horizontal Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah

Pada masyarakat Indonesia yang menganut asas pemisahan horizontal model jual beli rumah saja tanpa bangunan sangat dimungkinkan, karena bentuk rumahnya tidak permanen. Asas pemisahan horizontal terlihat dalam hak numpang yang menunjukkan bahwa dalam numpang, rumah orang yang menumpang tidak ada sangkut pautnya dengan tanah yang ditempatinya. Demikian pula terhadap pohon-pohon dapat dijual atau digadaikan tersendiri terlepas dari tanah tersebut. Dalam UUPA menganut asas pemisahan horizontal, oleh karena itu terhadap bangunan yang berada diatas Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, dan juga di atas hak orang lain dapat di jaminkan secara terpisah dari tanahnya, bangunan tersebut tidak dapat di jaminkan dengan hipotik tetapi dengan fidusia (jaminan kebendaan). Asas pemisahan horizontal merupakan asas pada pengaturan tanah diatur pada hukum adat. Menurut prinsip pemisahan horizontal, tanah dibedakan dari benda-benda yang terkait dengannya. Asas pemisahan ini adalah sifat dasar hak-hak pada hukum adat,²¹ selalu digunakan dan diselaraskan dari kehidupan nyata yang dibutuhkan masyarakat sekarang ini. Hak atas tanah mengecualikan kepemilikan terhadap bangunan di atasnya. Bangunan, tanaman-tanaman serta benda-benda lainnya pada sebidang tanah mempunyai tempat pada pihak yang membangun atau mendirikan, tanpa memandang apakah pihak tersebut memegang hak istimewa atas tanah yang sebenarnya, kecuali jika ada persetujuan yang bertentangan dengan peraturan tersebut. Maka itu perbuatan hukum menyangkut tanah bukan serta merta meliputi bangunan, tanaman-tanaman serta benda-benda lainnya yang termuat didalamnya, jikalau pernyataan itu tidak jelas dinyatakan.²² Namun penggunaan hukum adat tidak serta merta mempertimbangkan dan mengikuti dengan kemajuan jaman serta kebutuhan masyarakat yang dihadapinya.

Hukum adat merupakan hal paling istimewa, maka dari itu peraturan tentang tanah yang ada didalam hukum adat itu, memiliki lingkupnya sendiri yang berbeda dengan benda-benda lain yang tidak termasuk tanah. Keistimewaan itu merupakan pengaturan hukum tanah, transaksi tanah serta transaksi yang memiliki hubungan dengan tanah tersebut diatur tersendiri. Begitupun dalam pertukaran tanah mengacu pada pertukaran tidak langsung atas tanah melalui pembagian, seperti pendapatan, sewa, atau penjaminan tanah sebagai jaminan (dalam bahasa Jawa, "harta tanggungan" atau "*jonggolan*"). Dalam peralihan hak atas tanah dimungkinkan pembedaan antara tanah dan benda lainnya yang ada diatas maupun dibawah tanah tersebut, karena hukum Indonesia menggunakan asas pemisahan horizontal, yaitu asas yang sampai dengan kini dipakai didalam Hukum Pertanahan Nasional. Dalam asas pemisahan horizontal, bangunan serta benda pada tanah tersebut tidaklah menjadi bagian bersama tanah itu oleh karena itu kepemilikan atas bangunan serta tanaman di tanah tidak dijamin akan jatuh ke tangan pemilik tanah. Perbuatan hukum yang sehubungan dengan tanah tidak dijamin mencakup bangunan dan tanaman yang mempunyai tempat dengan pemilik tanah di atasnya,

²¹ Hernawan, Dedy, Pembebanan Hak Tanggungan: Telaah Singkat Terhadap Keberlakuan Asas Pemisahan Horizontal, (Penerbit Madza, 2024), hlm. 8

²² Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, edisi revisi (Djambatan, Jakarta, 2003), hlm. 8

atau dengan arti lain, aturan asas pemisahan horizontal adalah sesuatu yang bertentangan dengan asas pelekatan vertikal yang menyatakan bahwa bangunan serta tanaman sudah menjadi suatu kesatuan dengan tanah tersebut. Pemilik hak atas tanah cuman bisa memiliki bagian dasar tanahnya tersebut Untuk sementara waktu, bangunan-bangunan atau apa pun yang menyatu dengan tanah mempunyai hak-hak kepemilikan yang berbeda serta hal ini menimbulkan kemungkinan bahwa pemegang hak atas benda-benda yang berkaitan dengan barang itu mungkin bukan orang yang sama dengan pemilik hak atas barang itu. Sehingga ketika terjadinya peralihan hak atas tanah baik itu jual beli maupun bentuk peralihan lainnya tidak sendirinya mengikutsetakan tanaman dan bangunan yang melekat pada tanah, keduanya dapat melalui perbuatan hukum ata peristiwa hukum yang berbeda.

b. Penerapan Asas Pelekatan Vertikal Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah

Asas perlekatan vertikal pada Buku II BW memberi penegasan mengenai bukti kepemilikan atas tanah itu sama halnya dengan pembuktian atas yang ada di atasnya, hingga pada saat Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) disusun, asas pelekatan vertikal diubah menjadi asas pemisahan horizontal, yaitu asas yang membagi kepemilikan atas tanah serta sesuatu diatannya. Pembuktian dari hak atas tanah tidak menjamin pada bukti kepemilikan atas tanah tersebut, kecuali dalam keadaan khusus yang mana termuat pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, yaitu: "Jika debitur gagal memenuhi kewajibannya, pemegang hipotek pertama berhak untuk menjual objek hipotek tersebut secara lelang publik sesuai kebijakannya sendiri dan mengambil pembayaran utangnya dari hasil penjualan tersebut." Akta Pembebanan Hak Tanggungan, yaitu pembuktian hak atas tanah bisa pakai menjadi pembuktian kepemilikan terhadap segala sesuatu yang berada pada tanah itu. Dalam kenyataannya, pembuktian kepemilikan hak atas tanah yang dipakai pada Negara Indonesia sampai dengan sekarang berupa Sertifikat Hak atas Tanah baik Sertifikat Hak Milik, Sertifikat Hak Guna Usaha, Sertifikat Hak Guna Bangunan serta Sertifikat Hak Pakai. Pemberlakuan asas perlekatan vertikal terlaksana pada pembuktian kepemilikan hak atas tanah di Indonesia, terkecuali pada kepemilikan atas himpunan rumah strata title seperti apartemen dan rumah susun. Oleh karenanya, ketika terjadinya peralihan hak atas tanah yang melalui peralihan sertifikat hak milik atas tanah maka dengan sendirinya tanaman dan bangunan didalam kesatuan bersama tanah, dari segi asas perlekatan vertikal akan turut serta diahlikan kepada pemilik tanah yang baru. Tanaman dan bangunan yang melekat kepada tanah sebagai objek utama, hal tersebut mengakibatkan perlakuan hukum terhadap tanah akan berdampak juga terhadap benda-benda yang melekat kepadanya. Begitu pula, pemilik hak atas tanah akan menjadi pemilik atas benda-benda yang ada diatas dan didalam tanah seperti tanaman, bangunan dan benda-benda tambang lainnya. Meskipun dalam praktek dilapangan masih banyak terlihat penerapan asas perlekatan vertikal, namun hukum pertanahan di Indonesia tidak lagi menganut asas ini setelah di berlakukan UUPA yang menganut prinsip hukum adat dimana yang menjadi oemisahan tanah dan perlengkapannya. Dengan kata lain, hukum pertanahan Indonesia menganut asas pemisahan horizontal sebagai dasar pengaturan hubungan hukum antara tanah dan benda-benda yang berkaitan kepadanya.

Beberapa penerapan yang sudah peneliti paparkan diatas, dapat dilihat bahwa ada beberapa teori yang bersangkutan dengan pembahasan ini yaitu, dalam asas pemisahan horizontal dikenal dengan,

- a) Teori Relativitas Kepemilikan: kepemilikan atas tanah dan bangunan dipandang secara relatif dan terpisah
- b) Teori Dualisme Hukum Agraria: memisahkan kepemilikan tanah (dalam kerangka hukum agraria) dan bangunan (dalam kerangka hukum perdata).

Penerapannya pada proses peralihan hak atas tanah, Asas ini memungkinkan jual beli bangunan tanpa mengalihkan hak atas tanah, misalnya pada Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Pakai di atas tanah milik negara atau orang lain. Sedangkan dalam asas pelekatan vertical di kenal dengan:

- a) Teori *Accessie* (Pelekatan): menganggap bangunan atau tanam-tanaman yang melekat pada tanah menjadi bagian dari kepemilikan tanah.
- b) Teori Monisme Hukum Agraria: menganggap kepemilikan tanah dan bangunan sebagai satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan.

Penerapannya pada proses peralihan hak atas tanah yang mana dalam jual beli tanah, bangunan yang melekat di atas tanah tersebut otomatis menjadi milik pembeli, kecuali ada kesepakatan khusus yang memisahkannya. Indonesia secara umum menerapkan Asas Pelekatan Vertikal sesuai dengan UUPA No. 5 Tahun 1960, tetapi Asas Pemisahan Horizontal tetap diakui dalam hak-hak tertentu seperti HGB dan Hak Pakai. UUPA No. 5 Tahun 1960 cenderung mengadopsi Asas Pelekatan Vertikal untuk menyederhanakan administrasi pertanahan dan menghindari sengketa kepemilikan. Namun, dalam beberapa hak atas tanah seperti Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai, Asas Pemisahan Horizontal tetap berlaku karena bangunan dapat dimiliki oleh pihak yang berbeda dari pemilik tanah.

Berdasarkan teori-teori diatas peneliti dapat simpulkan bahwa, dalam penerapan asas pemisahan horizontal menegaskan bahwa tanah dan benda yang melekat padanya, seperti bangunan dan tanaman, diperlakukan sebagai dua entitas yang terpisah. Oleh karena itu, hak atas tanah tidak otomatis mencakup kepemilikan terhadap bangunan atau tanaman yang ada di atasnya. Dalam praktiknya, asas ini memungkinkan bangunan atau tanaman dipindahtangankan secara terpisah dari tanah melalui transaksi hukum seperti jual beli atau jaminan fidusia. Ini sejalan dengan prinsip hukum adat yang mengatur tanah dan benda yang melekat padanya secara terpisah. Sedangkan asas pelekatan vertikal berbeda dengan asas pemisahan horizontal, di mana tanah dan benda yang melekat padanya dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan. Penerapan asas ini berdampak bahwa setiap peralihan hak atas tanah secara otomatis mencakup hak atas bangunan atau tanaman yang melekat pada tanah tersebut. Meski demikian, hukum pertanahan Indonesia, terutama setelah disahkannya UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria), lebih mengadopsi asas pemisahan horizontal dalam mengatur hak atas tanah.

5. Kesimpulan

Pengaturan pertanahan mempunyai 2 (dua) norma yang saling bertentangan, yaitu asas pemisahan horizontal dan asas pelekatan vertikal. Kedua asas tersebut memiliki peraturan-peraturannya tersendiri yang termuat dalam Undang-Undang atau pengaturan lainnya. Pada pengaturan asas pemisahan horizontal meliputi beberapa peraturan diantaranya, Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 711 dan Pasal 715, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok-pokok Agraria Pasal 4 Ayat (2), Pasal 16 Ayat (1), dan Pasal 44 Ayat (1),

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1997 Hak Tanggungan Pasal 4 Ayat (5), dan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah Pasal 22 sampai Pasal 24. Adapun juga pengaturan mengenai asas pelekatan vertikal diantaranya, Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 500, Pasal 571, Pasal 603 dan Pasal 604, Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 4 Ayat (4) dan Pasal 4 Ayat (5), dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Di lihat dari beberapa pengaturan tersebut, adapun beberpa penerapan pada kedua asas ini, yaitu Penerapan asas pemisahan horizontal terhadap peralihan hak atas tanah dimana terjadinya peralihan hak atas tanah tidak disertakan dengan peralihan hak atas benda-benda yang melekat pada tanah. Dan sebaliknya pada penerapan asas pelekatan vertikal terhadap peralihan hak atas tanah dimana terjadinya peralihan hak atas tanah dengan sendirinya mengikutsertakan benda-benda yang melekat pada tanah.

Referensi

- Agum Gumelar. *Dinamika Hukum Dalam Pengakuan dan perlindungan Hak Masyarakat Hukum Adat Atas Tanah*. PRESSindo. 2020.
- Arba, M. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika. 2021.
- Harsono, B. *Hukum agraria Indonesia: sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya*. 2018.
- Hernawan, Dedy. *Pembebanan Hak Tanggungan: Telaah Singkat Terhadap Keberlakuan Asas Pemisahan Horisontal*. Jakarta: Penerbit Madza. 2024.
- Dwiyatmi, S. H. "Asas Pemisahan Horizontal (Horizontale Scheiding Beginsel) Dan Asas Pelekatan (Verticale Accessie) Dalam Hukum Agraria Nasional". *Jurnal Ilmu Hukum*, 2020, 134.
- Nasrullah, N. "Analisis Hukum secara Analogi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal pada Praktek Jual Beli Tanah Tidak Beserta dengan Pohon Kelapa di Atasnya di Kec. Patilanggio Kab. Pohuwato". *Jurnal Hukum Volkgeist*, 2(2), (2018), 135-157.
- Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum (Edisi Revisi)*. Jakarta: Kencana, 2022.
- Sepal, Y. Y., Aloysius, S., & Hedewata, A. "Implementasi Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptsl) Dalam Upaya Dalam Upaya Mencegah Sengketa Pertanahan Di Kabupaten Ende". *Petium Law Journal*, 1(1), 2023. 253-261.
- Sulisrudatin, Nunuk. *Hukum Adat di Indonesia*. Malang: Penerbit Litnus, 2023.
- Usman, Rachmadi. *Hukum Jaminan Kebendaan Tanah (Hak Tanggungan)*. Bandung: PT Literasi Nusantara Abadi Grup, 2024.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek voor Indonesia) (Staatsblad Tahun 1847 Nomer 23)

Hendra, S. Beberapa Pemikiran tentang Asas Pemisahan Horizontal dalam Pertanahan. Retrieved Mei 26, 2024, from Media Online: <https://www.HukumOnline.com>