



ISSN: 1979-4940
E-ISSN: 2477-0124

Editorial Office: Faculty of Law, Islamic University Of Kalimantan,
Jalan Adhyaksa No. 2 Kayutangi Banjarmasin, Kalimantan Selatan, Indonesia (70123)
Email: al_adl@uniska-bjm.ac.id
Web: <http://ojs.uniska-bjm.ac.id>

Hakikat Asas Pemisahan Horizontal Dalam Hukum Adat

Adwin Tista

Fakultas Hukum Universitas Islam Kalimantan MAB

Jl. Adhyaksa No. 2 Kayutangi, Banjarmasin, Kalimantan Selatan

Email: adwintista72@gmail.com

Submitted : 18 Mei 2022
Revised : 03 Juni 2022
Accepted : 29 Juni 2022
Published : 18 Juli 2022

Abstract

The principle of horizontal separation in Indonesian Agrarian Law has a philosophical meaning of maximizing the utility of land for people's lives, including for the indigenous communities. The existence of this is to realize social justice for the people of Indonesia. The tangible manifestation of the horizontal separation is in the case of plantation business management between land owners in cooperation with plantation business actors as capital owners. However, in practice, there needs to be an adjustment from the application of the horizontal separation principle with the rules of customary law that apply to indigenous peoples so as not to cause problems or conflicts of norms, because that's why the horizontal separation principle in customary law must essentially be based on the value of utility and justice. The solution to this problem is to carry out legal reconstruction in the field of land administration to support the principle of horizontal separation which will be a solution to maximize the function of the land. In the context of realizing equitable social justice, both from land owners and capital owners by making a government regulates plant registration in the context of plantations and building registration, in addition to the existing Government Regulation No. 24/1997 on Land Registration. This research uses a normative method by conducting a literature study using two legal materials, namely primary legal materials and secondary legal materials, with a legal approach, a conceptual approach, and a case approach.

Keywords: *Horizontal Separation Principle; Law; Custom.*

Abstrak

Asas pemisahan horizontal dalam hukum tanah nasional mempunyai makna filosofis untuk memaksimalkan fungsi tanah bagi kehidupan masyarakat termasuk juga masyarakat adat. Eksistensi asas pemisahan horizontal adalah dalam rangka mewujudkan keadilan sosial bagi rakyat Indonesia. Wujud nyata penerapan asas pemisahan horizontal adalah dalam hal pengelolaan usaha perkebunan antara pemilik tanah bekerjasama dengan pelaku usaha perkebunan selaku pemilik modal. Namun dalam praktiknya, perlu ada penyesuaian dari penerapan asas pemisahan horizontal dengan aturan hukum adat yang berlaku di masyarakat adat agar tidak menimbulkan permasalahan atau konflik norma, karena itulah keberadaan atau eksistensi asas pemisahan horizontal dalam hukum adat mengenai tanah pada hakikatnya harus berbasis nilai kemanfaatan dan nilai keadilan. Solusi atas permasalahan tersebut adalah dengan melakukan rekonstruksi hukum di bidang administrasi pertanahan agar mendukung asas pemisahan horizontal yang akan menjadi solusi untuk

memaksimalkan fungsi tanah. dalam rangka mewujudkan keadilan sosial yang merata diantara rakyat Indonesia, baik dari kalangan pemilik tanah maupun pemilik modal dengan cara membuat Peraturan Pemerintah yang mengatur tentang pendaftaran tanaman dalam konteks perkebunan dan pendaftaran bangunan, disamping Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang sudah ada. Metode penelitian ini bersifat penelitian hukum normative yaitu dengan melakukan studi kepustakaan dengan menggunakan dua bahan hukum yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, dengan pendekatan undang-undang, pendekatan konseptual dan pendekatan kasus.

Kata Kunci: *Asas Pemisahan Horisontal; Hukum; Adat.*

PENDAHULUAN

Hukum adat telah ada sejak zaman dahulu kala, bahkan sejak adanya interaksi antar individu dalam kehidupan bermasyarakat. Interaksi merupakan hubungan antara perilaku satu atau lebih individu yang terus menerus dengan perilaku individu lainnya. Perilaku yang terus menerus tersebut menimbulkan “kebiasaan”¹ dan apabila kebiasaan tersebut dilakukan oleh seluruh anggota masyarakat dalam rangka interaksi tersebut di atas, maka lambat laun kebiasaan itu menjadi suatu aturan yang dinamakan “adat”.² Adat itu sendiri mempunyai pengertian sebagai aturan, kebiasaan-kebiasaan yang tumbuh dan terbentuk dari suatu masyarakat atau daerah yang dianggap memiliki nilai dan dijunjung serta dipatuhi masyarakat pendukungnya. Seiring dengan adanya interaksi antar individu, maka adat ini melembaga dalam kehidupan masyarakat adat. Apabila kemudian ada ilmuwan asing yang menemukan eksistensi hukum adat, bukan berarti sejak saat itu hukum adat ditemukan, tetapi sejak saat itu hukum adat mulai dikenal dan diperkenalkan sebagai hukum asli dari masyarakat adat Indonesia. Ilmuwan yang dianggap sebagai orang yang pertama kali yang telah menjadikan hukum adat sebagai ilmu pengetahuan, sehingga hukum adat sejajar dengan hukum dan ilmu hukum yang lain adalah Van Vollenhoven.³ Momentum pada masa Van Vollenhoven inilah yang dalam perkembangannya melahirkan ilmu hukum adat termasuk ilmu tentang konsep atau hakikat tanah menurut hukum adat, berdasarkan teori Pemilikan Tanah Berdasarkan Hukum Adat dari Van Vollenhoven, bahwa tanah merupakan milik komunal atau persekutuan hukum (*beschikkingrecht*);⁴

Di dalam hukum adat terdapat sebuah hubungan yang erat antara masyarakat adat dengan tanah yang didudukinya, dimana memiliki arti bahwa kekayaan alam termasuk tanah

¹ Soepomo, *Bab-Bab Tentang Hukum Adat* (Jakarta: Universitas, 1967). Hlm. 5.

² Hilman Hadikusuma, *Pengantar Ilmu Hukum Adat Indonesia (Edisi Revisi)*, Cetakan II (Bandung: Mandar Maju, 2014). Hlm. 1.

³ Hadikusuma. *Ibid*, hlm.13.

⁴ Agussalam Nasution, *Teori Hukum Pertanahan Yang Pernah Berlaku Di Indonesia* (Jakarta: Majalah Hukum Agraria, 2012). Hlm. 24.

merupakan kekayaan dari Tuhan yang dianugerahkan kepada setiap insan. Hubungan inilah yang menimbulkan suatu hak yang disebut sebagai hak ulayat.⁵

Hukum adat sendiri merupakan dasar bagi hukum tanah nasional, termasuk dalam hal ini adalah penerapan asas pemisahan horizontal dalam hukum tanah nasional. Hal ini sesuai dengan bunyi konsiderans Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan UUPA) huruf a yaitu:

“bahwa berhubung dengan apa yang tersebut dalam pertimbangan-pertimbangan diatas perlu adanya hukum agraria nasional, yang berdasarkan atas hukum adat tanah, yang sederhana dan menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia, dengan tidak mengabaikan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.”

Begitu pula Pasal 5 UUPA menyebutkan hal yang sama, yaitu:

“Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.”

Yakni menyatakan bahwa Hukum agraria Indonesia adalah hukum adat, dan kalimat itu tersirat dalam UUPA juga berlaku asas-asas yang terkandung dalam hukum adat terutama yang berkaitan dengan tanah.⁶

Hukum adat sebagai dasar pembentukan hukum agraria nasional dalam UUPA tercermin dari penggunaan asas pemisahan horizontal (*horizontale van scheiding*)⁷ yang menyatakan bahwa pemilikan hak atas tanah dan benda-benda lain yang berada diatas tanah atau yang berkaitan atau yang merupakan satu kesatuan dengan tanah adalah terpisah. Berdasarkan asas pemisahan horisontal, subjek pemegang hak atas tanah dapat berbeda dengan subjek atas kepemilikan benda-benda lain yang berada diatas tanah.

⁵ Faizal Kurniawan Dyah Devina Maya Ganindra, ‘Kriteria Asas Pemisahan Horizontal Terhadap Penguasaan Tanah Dan Bangunan’, *Yuridika Fakultas Hukum Universitas Airlangga*, 32.2 (2017).

⁶ Nasrullah, ‘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’, *Mimbar Pendidikan Hukum Nasional*, 2.2 (2018).

⁷ Angga. B.Ch. Eman, ‘Asas Pemisahan Horisontal Dalam Hukum Tanah Nasional’ (Universitas Airlangga Surabaya), p. hlm. 8.; Lihat juga Inge Soesanto, ‘Prinsip Hukum Lembaga Jaminan Penanggungan (Borgtocht)’ (Universitas Air Langga, 2008).

RUMUSAN MASALAH

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana hakikat dari asas pemisahan horizontal?;
2. Bagaimana pengaruh asas pemisahan horizontal dalam konsepsi hukum tanah adat?

METODE PENELITIAN

Dalam pembuatan suatu karya ilmiah terutama penelitian hukum diharuskan menggunakan metode penelitian hukum. Ilmu hukum berusaha untuk menampilkan hukum secara integral sesuai dengan kebutuhan kajian ilmu hukum, sehingga metode penelitian dibutuhkan untuk memperoleh arah penelitian yang komprehensif.⁸ Oleh karenanya diperlukan dan digunakan metode-metode terutama dalam penelitian ilmiah menemukan hukum.⁹ Penelitian hukum normatif mempunyai karakteristik sebagai penelitian kepustakaan (*literature research*) yang berbeda dengan metode penelitian empiris (non dokrinal) yang memiliki karakteristik penelitian lapangan (*field study*).¹⁰

Metode penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif, yaitu dengan melakukan studi kepustakaan dengan menggunakan dua bahan hukum yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Untuk menguji permasalahan hukum dalam disertasi ini, dilakukan dengan menggunakan beberapa pendekatan yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*Conseptual approach*) dan pendekatan kasus (*Case approach*).

PEMBAHASAN

Hakikat Asas Pemisahan Horizontal

Sebelum membahas lebih lanjut mengenai hakikat asas pemisahan horisontal, perlu diketahui mengenai pengertian hukum adat sebagai dasar untuk memahami keberlakuannya dalam hukum tanah nasional. Beberapa tokoh hukum adat yang memberikan pengertian mengenai hukum adat, sebagai berikut:

1. R.Soepomo.

⁸ Yati Nurhayati, 'Perdebatan Antara Metode Normatif Dengan Metode Empirik Dalam Penelitian Ilmu Hukum Ditinjau Dari Karakter, Fungsi, Dan Tujuan Ilmu Hukum', *Jurnal Al Adl*, 5.10 (2013), hlm. 15.

⁹ Yati Nurhayati, *Pengantar Ilmu Hukum* (Bandung: Nusa Media, 2020). Hlm. 14.

¹⁰ Yati Nurhayati; Ifrani; M. Yasir Said, 'Metodologi Normatif Dan Empiris Dalam Perspektif Ilmu Hukum', *Jurnal Penegakan Hukum Indonesia*, 2.1 (2021), hlm. 1-20. <<https://doi.org/10.51749/jphi.v2i1.14>>.

R. Soepomo adalah ahli hukum adat Indonesia yang pertama, pada masa hidupnya merupakan Guru Besar ilmu hukum adat sejak tahun 1938 di RHS Jakarta dan menggantikan kedudukan Ter Haar sebagai Guru Besar hukum adat pada tahun 1941. Pengertian hukum adat menurut R. Soepomo adalah :

“Hukum adat disebut juga sebagai hukum non statutair atau hukum yang tidak tertulis yang sebagian besar adalah hukum kebiasaan dan sebagian kecil hukum Islam, sebagai hukum yang hidup, karena merupakan penjelmaan perasaan hukum yang nyata dari rakyat.”¹¹

Soepomo dan Soetono dalam buku karangan mereka yang berjudul “Sejarah Politik Hukum Adat,” memasukkan aspek politik hukum adat dalam rangka menjalankan dan menentukan arah penerapan hukum adat dalam hukum nasional khususnya yang mengatur mengenai tanah.

2. Soekanto.

Soekanto yang mengarang buku berjudul “Sejarah Hukum Adat” mengembangkan hukum adat sebagai ilmu hukum. Dalam buku lainnya yang berjudul “Meninjau Hukum Adat Indonesia”, Soekanto menyatakan pengertian tentang hukum adat adalah:

“Adat istiadat yang hidup, yang dapat berkembang dan yang berirama (*poezie van recht*), dengan demikian merupakan sumber yang mengagumkan.”¹²

3. Hazairin.

Hazairin pada masa hidupnya merupakan Guru Besar hukum adat pada Universitas Indonesia. Dalam pandangannya, Hazairin lebih mendekati hukum adat dengan hukum Islam. Pendapat Hazairin mengenai adat dan hukum adat adalah sebagai-berikut:

“Adat dipersamakan dengan hukum adat yaitu endapan (resapan) kesusilaan dalam masyarakat, yaitu bahwa kaidah-kaidah adat itu berupa kaidah-kaidah kesusilaan yang kebenarannya telah mendapat pengakuan umum dalam masyarakat, sehingga karenanya hukum harus berurat pada kesusilaan.”¹³

4. M.M.Djojodigono.

¹¹ Soepomo. Op.Cit.

¹² Hadikusuma. Op.Cit. hlm.18-19.

¹³ Dominikus Rato, *Hukum Adat Di Indonesia (Suatu Pengantar)*, Mei (Surabaya: Penerbit Laksbang Justitia, 2014). Hlm. 18.

Djojodigoeno pada masa hidupnya merupakan Guru Besar hukum adat pada Fakultas Hukum Universitas Gajahmada Yogyakarta. Pengertian hukum adat menurut Djojodigoeno adalah:

“Rangkaian ugeran (norma) yang mengatur perhubungan kemasyarakatan, mengatur hubungan pamrih (kepentingan), yang pada hakikatnya merupakan “hukum yang hidup” (*living law*), merupakan karya manusia yang dapat berkembang (berevolusi) dan dapat bervariasi (plastis), tidak semata-mata terikat pada ugeran-ugeran hukum yang sudah ada (tidak statis).”¹⁴

5. Kusumadi Pudjosewojo.

Soediman Kartohadiprodo pada masa hidupnya merupakan Guru Besar pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia Jakarta, selanjutnya di Universitas Padjadjaran Bandung dan Universitas Parahyangan Bandung. Pendapat Kusumadi Pudjosewojo tentang hukum adat adalah sebagai-berikut:

“Hukum adat memang kebanyakan bentuknya tidak tertulis, tetapi sifat tidak tertulisnya berlainan dengan hukum kebiasaan. Hukum kebiasaan semuanya tidak tertulis, sedangkan hukum adat ada yang tertulis dan ada yang tidak tertulis. Hukum kebiasaan berasal dari kontrak sosial, sedangkan hukum adat berasal dari kehendak nenek moyang, agama dan tradisi masyarakat.”¹⁵

6. Van Vollenhoven.

Menurut Van Vollenhoven, hukum adat adalah “Keseluruhan aturan tingkah laku positif yang disatu pihak mempunyai sanksi (oleh karena itu disebut hukum) dan dilain pihak tidak dikodifikasi (oleh karena itu disebut adat).”¹⁶

7. Ter Haar Bzn.

Menurut Ter Haar, hukum adat adalah “Keseluruhan aturan yang menjelma dari keputusan-keputusan para fungsionaris hukum (dalam arti luas) yang mempunyai kewibawaan serta mempunyai pengaruh dan yang dalam pelaksanaan berlakunya serta merta dan ditaati dengan sepenuh hati.”¹⁷

¹⁴ Hadikusuma. *Op.Cit.* hlm. 20-21.

¹⁵ Hadikusuma. *Ibid.* hlm. 22.

¹⁶ Rato. *Op.Cit.* hlm. 11.

¹⁷ Hadikusuma. *Op.Cit.* hlm. 14.

Berdasarkan pengertian-pengertian hukum adat tersebut diatas, bahwa hukum adat adalah hukum yang kebanyakan tidak tertulis, yang keberadaannya hidup dalam masyarakat sehingga karenanya senantiasa berkembang mengikuti perasaan hukum masyarakat. Apabila dipandang hukum adat tersebut masih sesuai dengan perasaan hukum masyarakat maka masyarakat akan terus mempertahankan hukum adat tersebut, namun apabila tidak sesuai lagi, masyarakat dapat saja tidak mempertahankannya.

Membicarakan hukum adat tidak terlepas dari adanya salah satu pondasi hak dalam hukum adat yaitu hak ulayat.¹⁸ Hak ulayat erat kaitannya dengan konsepsi hukum adat mengenai pertanahan. Istilah lain dari hak ulayat adalah hak purba atau hak pertuanan. Dalam bukunya *De Indonesier en zijn grond* (Orang Indonesia dan Tanahnya), Van Vollenhoven menyebut istilah hak ulayat, hak purba atau hak pertuanan dalam bahasa Belanda dengan istilah *beschikkingsrecht*.¹⁹

Hak ulayat adalah kewenangan yang menurut hukum adat dipunyai oleh masyarakat hukum adat atas wilayah tertentu yang merupakan lingkungan hidup para warganya untuk mengambil manfaat dari sumber daya alam, termasuk tanah, dalam wilayah tersebut, bagi kelangsungan hidup dan kehidupannya, yang timbul dari hubungan lahiriah dan batiniah turun temurun dan tidak terputus antara masyarakat hukum adat tersebut dengan wilayah yang bersangkutan.²⁰ Hak ulayat merupakan lembaga hukum adat (*beschkkingsrecht*), yang mengkonstruksikan hubungan hukum konkrit antara masyarakat hukum adat dengan tanah dalam wilayahnya, yang disebut tanah ulayat dan merupakan “*lebensraum*”²¹ yaitu hak masyarakat atas ruang hidup untuk dapat menjamin kesejahteraan dan keamanannya sepanjang masa. Konsep hak ulayat ini merupakan perwujudan dari asas dalam hukum adat yaitu asas kebangsaan. Sedangkan pengertian hak purba adalah hak yang dipunyai oleh suatu suku (*clan atau gens atau stam*) sebuah serikat desa-desa (*dorpenbond*) atau biasanya oleh sebuah desa saja untuk menguasai seluruh tanah dan seisinya dalam lingkungan wilayahnya.²²

Tanah yang berkaitan dengan hak ulayat biasa disebut sebagai tanah ulayat. Tanah ulayat merupakan tanah milik bersama yang diyakini sebagai karunia dari suatu kekuatan ghaib

¹⁸ Nico Ngani, *Perkembangan Hukum Adat Indonesia* (Yogyakarta: Penerbit Pustaka Yustisia, 2012). Hlm. 50.

¹⁹ Ngani. *Ibid.*

²⁰ Ngani. *Ibid.* hlm. 51 – 52.

²¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan). hlm.283.

²² Imam Sudiyat, *Hukum Adat* (Yogyakarta: Liberty Offset, 2010). hlm.283.

atau merupakan peninggalan nenek moyang kepada kelompok yang disebut masyarakat hukum adat atau masyarakat adat sebagai unsur pendukung utama bagi kehidupan dan penghidupan kelompok tersebut sepanjang masa. Masyarakat hukum adat memandang tanah merupakan sesuatu yang sifatnya religius dan sakral, sebagai sesuatu yang melekat dalam kehidupan masyarakat adat dan merupakan hak bersama dari persekutuan atau masyarakat adat yang disebut hak ulayat. Hal ini mencerminkan asas dalam hukum adat yaitu asas religius. Selain itu, dalam pandangan hukum adat, tanah memiliki kedudukan yang lebih tinggi dan lebih istimewa dibandingkan dengan benda-benda lainnya (benda bukan tanah), sehingga tanah dalam hukum adat mendapat penilaian dan perlakuan khusus dalam pengaturan hukumnya.

Tanah diyakini merupakan unsur utama dalam mendukung kehidupan masyarakat adat. Melalui tanah, masyarakat adat membangun rumah tinggal, berkeluarga, bercocok tanam untuk kelangsungan kehidupan mereka sekaligus membentuk kehidupan kelompok dalam masyarakat hukum adat. Menurut masyarakat hukum adat, tanpa tanah tidak akan terbentuk suatu tatanan kehidupan yang hakiki yaitu tatanan kehidupan yang mendukung bagi kehidupan individu dalam membentuk dirinya sebagai makhluk sosial yaitu berkeluarga dan berinteraksi melalui kehidupan kelompok atau masyarakat. Masyarakat hukum adat meyakini bahwa tanah merupakan warisan turun temurun dari nenek moyang sejak zaman dahulu kala, yang hakikatnya merupakan pemberian Tuhan atau sesuatu yang ghaib dan untuk dipergunakan terus menerus sampai kehidupan di dunia ini berakhir. Konsep hukum tanah adat yang turun temurun dan terus menerus sesuai dengan konsep dasar dari hukum adat itu sendiri, sebagaimana teori Karl Von Savigny bahwa hukum adat merupakan hukum yang hidup, tumbuh dan berkembang bersama masyarakat, tidak dapat dipisahkan dari budaya dan masyarakat itu sendiri²³ dan merupakan "*volkgeist*" atau jiwa bangsa atau masyarakat.²⁴

Hak ulayat dalam pengaturannya pada masyarakat hukum adat, mempunyai daya kerja atau kekuatan, baik kedalam yaitu kedalam masyarakat hukum adat itu sendiri maupun keluar terhadap masyarakat lain diluar masyarakat adat tersebut (suku adat atau suku bangsa lain), yaitu sebagaimana diuraikan berikut ini:

1. Kekuatan kedalam dari hak ulayat:

- a. Masyarakat hukum adat atau anggotanya bersama-sama dapat mengambil manfaat dari tanah serta tumbuh-tumbuhan maupun hewan liar yang hidup di atasnya.

²³ Rato. *Op.cit*, hlm. 139.

²⁴ Sudiyat. *Ibid*. hlm. 140.

- b. Anggota masyarakat adat, untuk keperluan sendiri, berhak untuk berburu, mengambil hasil hutan (yang kemudian dimiliki dengan hak milik) bahkan berhak memiliki beberapa batang pohon yang tumbuh liar apabila pohon itu dipelihara olehnya.
 - c. Mereka mempunyai hak untuk membuka tanah dengan sepengetahuan kepala suku atau masyarakat hukum adat. Pembukaan tanah dengan sepengetahuan kepala suku atau masyarakat hukum adat atau desa, merupakan suatu perbuatan hukum yang mendapat perlindungan dalam masyarakat hukum itu. Hubungan hak antara orang yang membuka tanah dan tanah yang dibuka, makin lama makin kuat apabila tanah tersebut terus menerus dipelihara atau digarap, yang pada akhirnya dapat menjadi hak milik si pembuka. Sekalipun demikian, hak masyarakat hukum atas tanah itu tetap ada walaupun melemah. Apabila tanah yang sudah dibuka itu kemudian dibiarkan tidak diurus atau ditelantarkan, maka tanah akan kembali menjadi tanah hak ulayat masyarakat hukum desa.
 - d. Oleh masyarakat hukum sendiri dapat ditentukan bagian-bagian wilayah yang akan digunakan untuk tempat pemukiman, tempat untuk makam, penggembalaan umum, sawah dan lain-lain keperluan bersama.
2. Kekuatan keluar dari hak ulayat:

Orang-orang asing artinya orang-orang bukan masyarakat hukum adat yang bersangkutan, tidak boleh mengambil manfaat dari tanah daerah hak ulayat, kecuali dengan izin penguasa adat atau kepala suku atau masyarakat hukum adat, dan dengan memberi barang sesuatu yang disebut pengisi adat. Izin yang diberikan kepada suku bangsa lain bersifat sementara, misalnya untuk selama musim panen. Pada prinsipnya, anggota lain suku tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah-tanah tersebut.²⁵

Berdasarkan daya kerja tersebut diatas, tanah dalam konsep hukum adat merupakan hak persekutuan atau masyarakat hukum adat atau merupakan tanah ulayat. Penggunaannya oleh individu harus mendapatkan persetujuan dari persekutuan tempat dimana tanah tersebut berada. Apabila sudah mendapat izin, maka individu dapat membuka atau mengelola tanah atau lahan tersebut serta memanfaatkannya termasuk memperoleh hasil tanaman yang ada diatas tanah tersebut. Hak pembukaan dan pengelolaan tanah ini dapat berlangsung seterusnya dengan ketentuan individu yang bersangkutan harus merawat dan mengelolanya atau tidak melantarkannya. Hal ini sudah berarti persekutuan memberikan persetujuan atas pengelolaan

²⁵ Harsono. *Op.Cit.* hlm.187 - 190.

tersebut. Namun apabila tanah tersebut tidak dirawat atau dikelola atau ditelantarkan, maka kontrak individu dengan persekutuan akan berakhir dan tanah kembali kepada persekutuan.

Hak ulayat merupakan rangkaian wewenang-wewenang dan kewajiban-kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya.²⁶ Hak ulayat mengandung dua unsur yaitu:

1. Unsur kepunyaan yang termasuk dalam bidang tugas hukum perdata;
2. Unsur tugas kewenangan untuk mengatur penguasaan dan memimpin penggunaan tanah bersama yang termasuk bidang hukum publik, yang pelaksanaannya dilimpahkan kepada kepala adat sendiri atau bersama-sama dengan tetua adat masyarakat hukum adat yang bersangkutan.²⁷

Hak ulayat merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi, hak-hak perorangan atas sebagian tanah-bersama tersebut, secara langsung atau tidak langsung bersumber padanya.²⁸ Berdasarkan konsepsi tersebut, dalam suatu tanah adat dimungkinkan terdapat beberapa hak kepemilikan secara bersamaan, yaitu tanah yang merupakan milik bersama masyarakat hukum adat dan kepemilikan benda-benda lain bukan tanah yang tumbuh, tertanam atau berdiri di atas tanah tersebut (contohnya tanaman atau bangunan) yang dapat dimiliki oleh individu dengan seijin pemilik bersama (masyarakat hukum adat). Konsep inilah yang menjadi hakikat atau mendasari penerapan asas pemisahan horizontal dalam hukum tanah. Dikarenakan adanya pemisahan antara tanah dengan benda bukan tanah yang ada di atas tanah, maka dalam pengaturan hukum adat dibedakan antara benda tanah dan benda bukan tanah. Pemilik tanah dapat berbeda dengan benda lain yang berada di atas tanah tersebut. Begitupun transaksi hukum atau perbuatan hukum atas tanah dapat dipisahkan dari transaksi atas benda bukan tanah yang ada di atas tanah tersebut.

Makna asas pemisahan horizontal itu sendiri menurut Imam Sudiyat bahwa asas pemisahan horizontal adalah pemilikan atas tanah dan benda atau segala sesuatu yang berdiri di atas tanah itu terpisah. Asas pemisahan horizontal memisahkan tanah dengan benda lain yang melekat pada tanah itu.²⁹ Asas pemisahan horizontal sendiri adalah asas dalam hukum Indonesia yang memisahkan kepemilikan tanah dengan kepemilikan atas benda-benda yang

²⁶ Harsono. *Op.Cit.* hlm. 284.

²⁷ Harsono. *Ibid.*

²⁸ Harsono. *Ibid.*, hlm.284.

²⁹ Sri Harini Dwiyatmi, 'Asas Pemisahan Horizontal (Horizontale Scheiding Beginsel) Dan Asas Perlekatan (Verticale Aecessie) Dalam Hukum Agraria Nasional', *Refleksi Hukum Universitas Kristen Satya Wacana*, 5.1 (2020).

berada di atas atau di bawah permukaan tanah, misalnya bangunan, tumbuhan, minyak bumi, dan lain-lain. Dalam hukum Indonesia dimungkinkan pemilikan secara pribadi bagianbagian bangunan, karena hukum Indonesia menggunakan asas pemisahan horizontal, yaitu asas yang saat ini diberlakukan dalam Hukum Pertanahan Nasional.³⁰ . Dalam asas ini, pengertian tanah hanya meliputi permukaan tanah saja sehingga apa yang melekat atau berdiri di atasnya dan apa yang terkandung di bawahnya bukanlah satu kesatuan melainkan bentuk-bentuk yang terpisah.³¹ Asas pemisahan horizontal juga didasarkan pada Pasal 44 Ayat (1) UUPA yang mengatur bahwa 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.³²

Berdasarkan asas pemisahan horizontal dimungkinkan diatas tanah hak milik individu, atau dalam masyarakat hukum adat adalah masyarakat hukum adat itu sendiri, dibuat perjanjian tersendiri dengan pihak lain untuk memanfaatkan bidang tanah tersebut, termasuk ruang bawah tanah dan ruang diatas tanah tersebut. Contohnya adalah:

1. Perjanjian paruh hasil tanam (*deelbouw overeenkomst*)³³ atau perjanjian bagi hasil tanam, yaitu perjanjian antara pemilik tanah yang tidak mampu mengelola tanahnya dengan orang lain yang mempunyai kemampuan mengelolanya, dengan perjanjian untuk membagi hasil tanaman yang dikelola tersebut diantara kedua belah pihak.
2. Perjanjian hak pakai (*gebruiksrecht*),³⁴ yaitu perjanjian antara pemilik tanah dengan orang lain untuk mempergunakan tanah untuk keperluan orang tersebut misalnya mendirikan usaha.
3. Perjanjian hak menggarap atau mengolah (*ontginningsrecht*),³⁵ yaitu perjanjian antara pemilik tanah dengan orang lain yang bermaksud menggarap atau mengolah tanah tersebut.

³⁰ Nasriyanti Desi, Herinawati, 'Penerapan Asas Pemisahan Horizontal Dalam Penyelesaian Sengketa Antara Pemilik Tanah Dengan Pemilik Benda Yang Ada Di Atasnya (Studi Kasus Di Kecamatan Putri Betung Kabupaten Gayo Lues)', *Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh*, IV.1 (2021).

³¹ Hatta Isnaini Wahyu Utomo, 'PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR ATAS OBYEK JAMINAN BERUPA BANGUNAN TANPA TANAH DALAM PERSPEKTIF ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL', *Jurnal Selat*, 7.1 (2019).

³² Alfian Adam dan Nian Qisthi Kristalin, 'Penerapan Asas Pemisahan Horizontal Pada Hak Pakai Bagi Orang Asing', *Media Iuris*, 4.3 (2021).

³³ B.Ter Haar Bzn, *Asas-Asas Dan Susunan Hukum Adat*, Cetakan XI (Jakarta Timur: Penerbit Balai Pustaka (Persero), 2013). hlm.102.

³⁴ Soejono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, Cetakan XI (Jakarta: Penerbit RajaGrafindo Persada, 2015). hlm.181.

³⁵ Soekanto. *Ibid*.

Berdasarkan asas pemisahan horisontal, dalam sebidang tanah terdapat dua hak yang melekat, yaitu:

- (1) Hak primer yaitu hak milik (individu atau hak menguasai negara);
- (2) Hak sekunder yaitu hak yang lahir dari hak primer seperti Hak Pakai, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pengelolaan, hak yang lahir dari kerjasama antara pemilik tanah dengan perusahaan perkebunan misalnya kerjasama perkebunan kelapa sawit dan hak lainnya).

Asas pemisahan horizontal adalah kebalikan dari asas perlekatan yang mengatakan bahwa benda-benda yang ada diatas tanah tersebut, melekat dan menyatu, misalnya bangunan atau tanaman, merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, sehingga kepemilikannya hanya terpusat pada satu orang atau pihak saja.

Asas pemisahan horizontal dalam hukum tanah adat secara filosofis didasari oleh pertimbangan dalam rangka memaksimalkan fungsi tanah bagi kehidupan masyarakat hukum adat. Dengan dimungkinkannya individu dapat memiliki hak sekunder diatas hak primer, maka tanah yang merupakan hak primer dapat dimanfaatkan secara maksimal. Tanah dalam pandangan masyarakat hukum adat merupakan aset bersama yang keberadaannya ditujukan untuk menunjang dan mendukung kehidupan masyarakat adat. Hukum adat tidak menghendaki tanah terlantar atau tidak terurus. Individu yang diberikan izin oleh masyarakat adat melalui tetua adat untuk membuka dan mengelola tanah mengandung makna tujuan yaitu untuk memaksimalkan fungsi tanah bagi kehidupan. Namun individu yang bersangkutan mempunyai kewajiban untuk konsisten mengelola dan merawatnya, apabila tidak maka haknya atas pengelolaan tersebut kembali kepada masyarakat adat. Hal ini sesuai dengan asas dalam hukum adat yaitu asas penggunaan dan pemilihan secara berencana, dimana individu yang akan membuka dan mengelola tanah milik masyarakat hukum adat harus merencanakan pemilihan lokasi tanah dan merencanakan penggunaannya supaya individu tersebut dapat memanfaatkannya secara berkesinambungan sehingga yang bersangkutan tidak akan kehilangan haknya atas tanah karena mempergunakannya secara tidak terencana (menelantarkannya). Konsep pengelolaan tanah oleh individu atas tanah bersama masyarakat hukum adat yang diperoleh berdasarkan izin tetua adat, merupakan konsep kemanfaatan tanah. Berdasarkan konsep kemanfaatan tanah, maka tanah masyarakat adat jangan sampai tidak memberikan fungsi bagi kehidupan masyarakat hukum adat. Supaya memberikan fungsi, maka

caranya adalah dengan memberikan hak membuka dan mengelola tanah kepada individu dengan segala kewajiban pengelolaannya.

Pengaruh Asas Pemisahan Horizontal dalam Konsepsi Hukum Tanah Adat

Tanah merupakan salah satu unsur penting (esensial) bagi masyarakat adat, karena dengan atau melalui tanah, kehidupan dalam suatu masyarakat adat dapat dibentuk dan berlangsung atau dijalankan. Tanpa tanah tidak akan terbentuk struktur sosial maupun budaya masyarakat hukum adat. Dalam konsepsi hukum adat, tanah adalah sarana untuk mencapai keadilan sosial bagi masyarakat adat. Melalui pemanfaatan yang maksimal atas tanah adat yaitu dengan memberikan kesempatan kepada individu-individu untuk membuka dan mengelola tanah milik bersama masyarakat hukum adat, baik dengan bercocok tanam atau membuka usaha diatas tanah tersebut, maka diharapkan individu-individu tersebut dapat memenuhi kebutuhan hidupnya. Apabila individu-individu yang memanfaatkan tanah tersebut dapat hidup makmur dan sejahtera maka keadilan sosial yang menjadi cita-cita bersama dalam masyarakat hukum adat dapat tercapai. Hal ini sesuai dengan asas dalam hukum adat yaitu asas kemasyarakatan, pemerataan dan keadilan sosial.

Dalam konteks masyarakat hukum adat dalam hubungannya dengan kedudukan tanah, konsep hukum adat mengenai tanah tersebut diatas adalah selaras dengan yang pendapat Iman Sudiyat yang menyatakan:

“Sebagai salah satu unsur esensial pembentuk negara (dalam konteks ini adalah masyarakat adat), tanah memegang peran vital dalam kehidupan dan penghidupan bangsa pendukung negara yang bersangkutan, lebih-lebih yang corak agrarisnya mendominasi. Dinegara yang rakyatnya berhasrat melaksanakan demokrasi yang berkeadilan sosial, pemanfaatan tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat merupakan suatu *condition sine qua non*”.³⁶

Hal ini selaras pula dengan bunyi Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 Amandemen IV yaitu:

- (3) “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Masyarakat adat dalam konteks kumpulan individu yang lebih besar adalah negara yang didalamnya berkumpul warga negara dalam suatu kehidupan bersama. Dikarenakan tanah sebagai salah satu unsur esensial pembentuk negara, sedangkan negara merupakan wadah warga negara yang bersepakat untuk hidup bersama, maka sebagai pemegang kuasa dari warga

³⁶ Soekanto. *Ibid.* hlm. 172.

negara, negara memiliki kewenangan untuk “menguasai” sekaligus “memiliki” tanah atau bumi dalam pengertian yang lebih luas termasuk tubuh bumi atau kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dan air. Dalam kewenangan negara tersebut disematkan pula kewajiban negara untuk mempergunakannya untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dalam konsep pencapaian kemakmuran rakyat tersebut terkandung makna perlunya dibangun dan dicapai kepastian, kemanfaatan dan keadilan hukum, termasuk dalam aspek sosial, karena kehidupan sosial juga diatur oleh hukum. Berpedoman pada Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 Amandemen IV tersebut di atas, maka peraturan perundang-undangan yang mengatur tanah seperti UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah atau peraturan pemerintah lainnya yang dibentuk dikemudian hari seyogyanya harus mengakomodir tiga nilai dasar hukum yaitu nilai kepastian, kemanfaatan dan keadilan dalam satu kesatuan. Asas pemisahan horizontal adalah asas dalam hukum pertanahan yang diatur dalam hukum adat. Berdasarkan asas pemisahan horizontal maka tanah terlepas dari segala benda yang melekat padanya. Asas pemisahan horizontal hak-hak atas tanah yang merupakan sifat asli hak-hak dalam hukum adat, tetap dipertahankan tetapi disesuaikan dengan kenyataan kebutuhan masyarakat masa kini. Hak atas tanah tidak meliputi pemilikan atas bangunan yang ada di atasnya. Bangunan, tanaman dan bendabenda lain yang ada di atas suatu bidang tanah adalah milik pihak yang membangun atau yang menanam, baik pihak itu pemegang hak atas tanahnya sendiri atau bukan, kecuali kalau ada perjanjian sebaliknya.³⁷

Berdasarkan uraian tersebut, keberadaan atau eksistensi asas pemisahan horizontal dalam hukum adat mengenai tanah pada hakikatnya berbasis nilai kemanfaatan dan nilai keadilan. Keduanya merupakan nilai-nilai atau unsur-unsur yang wajib terkandung dalam suatu tatanan hukum, ditambah unsur ketiga yaitu kepastian hukum yang menjadi ciri dari hukum positif. Ketiga nilai tersebut (kemanfaatan, keadilan dan kepastian hukum) menjadi alat ukur apakah suatu ketentuan hukum positif maupun dalam suatu keputusan hakim, telah memenuhi harapan atau cita-cita hukum yang ideal yaitu tercapainya tiga nilai atau unsur tersebut secara keseluruhan.

Asas pemisahan horizontal dalam praktik penerapan hukum di Indonesia, tidak jarang menimbulkan permasalahan hukum yang berpusat pada titik persinggungan benda-benda lain yang ada diatas atau berkaitan dengan tanah, baik berupa sengketa kepemilikan maupun

³⁷ Cicilia Putri Andari dan Djumadi Purwoatmodjo, ‘Akibat Hukum Asas Pemisahan Horizontal Dalam Peralihan Hak Atas Tanah’, *Notarius*, 12.2 (2019).

sengketa penjaminan ganda. Dalam rangka pendekatan kasus, peneliti mengangkat contoh kasus yang didalamnya dapat disimpulkan adanya implikasi dari penerapan asas pemisahan horizontal tersebut, yaitu:

1. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor : 2370 K/Pdt/2009 tanggal 15 Desember 2010 dalam perkara:
 - a. PT. Megasari Makmur, berkedudukan di Jalan Pancasila V, Desa Cicadas, Kecamatan Gunung Putri, Bogor, melalui kuasa hukumnya Zulfadli, S.H., dan rekan, berkantor di Menara Kadin Lt. 9G, Jalan HR. Rasuna Said Blok X-5, Kav. 2-3, Jakarta;
 - selaku Pemohon Kasasi dahulu Terlawan Penyita atau Pembanding;Melawan
 - b. PT. Inti Kadar Bumi, berkedudukan di Gajahmada 156 D, Keagungan Tamansari, Jakarta Barat, yang diwakili oleh Steven Lybianto selaku Direktur;
 - selaku Termohon Kasasi dahulu Pelawan atau Terbanding;
 - c. PT. Hengtraco Teknik Indonesia, berkedudukan di Jalan Pancasila V, Desa Cicadas, Kecamatan Gunung Putri, Bogor;
 - selaku Turut Termohon Kasasi dahulu Terlawan Penyita atau Turut Terbanding.
2. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor : 2510 K/Pdt/2013 tanggal 20 Januari 2014 dalam perkara:
 - a. H. Taufikurrahman, bertempat tinggal di Desa Pangarangan, Kecamatan Kota, Kabupaten Sumenep;
 - b. Ismail Rajab, bertempat tinggal di Desa Pangarangan, Kecamatan Kota, Kabupaten Sumenep;
 - c. Moh. Rusdi, bertempat tinggal di Desa Pangarangan, Kecamatan Kota, Kabupaten Sumenep, melalui kuasa hukumnya Rudi Hartono, S.H., MH., advokat atau penasihat hukum yang beralamat di Jalan Teuku Umar IV/12 A Pandian, Kabupaten Sumenep (berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Desember 2011);
 - selaku Pemohon Kasasi dahulu Para Pelawan atau Para Pembanding;Melawan
 - d. Nyonya Marhama, bertempat tinggal di Jalan Bintaro III Utama Blok AP/45 Rukun Tetangga 11, Rukun Warga 08, Kelurahan Pondok Betung, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang;

- e. Mohammad, S.H., bertempat tinggal di Jalan Gedung Rokem 3/41 Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 006, Kelurahan Kedungdoro, Kecamatan Tegal Sari, Surabaya;
– selaku Para Termohon Kasasi dahulu Terlawan I, II atau Para Terbanding;
Dan
- f. Nyonya Soraya, bertempat tinggal di Jalan A. Yani, Desa Pajagalan, Kecamatan Kota, Kabupaten Sumenep;
- g. Abdullah Mahrus, bertempat tinggal di Jalan Urip Sumoharjo Nomor 144, Desa Pangarangan, Kecamatan Kota, Kabupaten Sumenep;
- h. Fatima Bafadal, bertempat tinggal di Jalan Urip Sumoharjo Nomor 144, Desa Pangarangan, Kecamatan Kota, Kabupaten Sumenep;
- i. Ira Angraeni, S.H., Notaris berkantor di Jalan Irama Nomor 11 Kabupaten Sumenep;
- j. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sumenep, berkantor di Jalan Payudan Barat Nomor 07, Kabupaten Sumenep;
– selaku Para Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Terlawan I, II, III, IV, V atau Para Turut Terbanding.
3. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor : 656 K/Pdt.Sus-Pailit/2013 tanggal 23 Juli 2014 dalam perkara :
- a. Robert William Foreman, Warga Negara Asing (Finlandia), bertempat tinggal di 21 Second Avenue Baylands, Bangor, Northern Ireland, Bt 20 5 JZ, melalui kuasa hukumnya Markus Sajogo, S.H., dan rekan berkantor di Jalan Untung Suropati 64 Surabaya (berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juli 2013);
– Selaku Pemohon Kasasi dahulu Pelawan;
Melawan
- b. Albert Riyadi Suwono, Kurator dari Siti Ristiati Isja Sadar, S.H., dalam Perkara Nomor: 09/Pailit/2013/PN.Niaga Sby, bertempat tinggal di Jalan Bukit Pakis Timur Blok J Nomor 22 Surabaya;
– Selaku Termohon Kasasi dahulu Terlawan.

Menjadi pertanyaan besar adalah apakah asas pemisahan horizontal berdasarkan hakikatnya, masih relevan untuk diterapkan dalam hukum tanah nasional dengan mengingat potensi permasalahan hukum yang dapat timbul akibat penerapan asas tersebut. Namun ketidakmampuan tersebut lebih karena asas pemisahan horizontal dalam penerapannya memerlukan daya dukung pranata hukum lainnya berupa administrasi pertanahan dalam

rangka memberikan kepastian hukum tentang status kepemilikan hak kebendaan dan hak atas jaminan kebendaan. Maka dari itu betapa pentingnya ada aktualisasi berkelanjutan atas pentingnya asas pemisahan horizontal dalam program regorma hukum agraria nasional, yaitu dengan memberikan ruang pada UUPA untuk pembentukan peraturan dan regulasi atas pendaftaran hak atas bangunan yang dapat dilakukan melalui Pemerintah Kota atau Kabupaten. Daya dukung tersebut dinilai sangat penting supaya asas pemisahan horizontal mampu memiliki daya kerja yang maksimal sesuai dengan filosofi dasarnya. Hal ini juga untuk menghindari permasalahan eksekusi atas benda yang berada di atas tanah tersebut berkaitan dengan kepemilikan dan alas haknya, juga agar lebih jelas tentang siapa subjek hukum yang berhak atas kepemilikan tanah beserta jaminannya berdasarkan pemisahan horizontal dalam hukum pertanahan sehingga hak-hak masyarakat adat tidak terenggut nantinya dan keadilan dapat ditegakkan untuk perlindungan masyarakat.

Administrasi pertanahan yang diperlukan dalam rangka mendukung daya kerja asas pemisahan horizontal adalah sistem pendaftaran hak kebendaan, tidak hanya pendaftaran yang terpusat atas tanah saja tetapi juga pendaftaran atas bangunan dan benda-benda lainnya yang berkaitan, tumbuh, tertanam, melekat atau menyatu dengan tanah, tidak terkecuali tanaman-tanaman dalam konteks perkebunan. Melalui sistem pendaftaran hak atas bangunan dan benda-benda lainnya yang berkaitan, tumbuh, tertanam, melekat atau menyatu dengan tanah, tidak terkecuali tanaman-tanaman dalam konteks perkebunan, akan mudah diketahui siapa sebenarnya subyek hukum yang memiliki hak dan kewenangan atas hak kebendaan atau jaminan kebendaan.

Pendaftaran hak kebendaan atau jaminan kebendaan merupakan hal yang sangat penting guna memberikan kepastian hukum (*rechtssicherheit*) mengenai kepemilikan hak kebendaan atau jaminan kebendaan. Oleh karena itu, perlu dilakukan reformasi dibidang administrasi pertanahan dengan melakukan rekonstruksi konsep pendaftaran hak kebendaan, tidak hanya tanahnya saja yang didaftar, tetapi juga perlu dilakukan pendaftaran atas bangunan dan benda-benda lainnya yang berkaitan, tumbuh, tertanam, melekat atau menyatu dengan tanah, tidak terkecuali tanaman-tanaman dalam konteks perkebunan, dengan menerbitkan sertifikat tanda bukti haknya secara terpisah.

Solusi atas permasalahan tersebut adalah dengan melakukan rekonstruksi hukum di bidang administrasi pertanahan yaitu dengan cara membuat Peraturan Pemerintah yang mengatur tentang pendaftaran tanaman dalam konteks perkebunan dan pendaftaran bangunan, disamping Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang sudah ada.

PENUTUP

KESIMPULAN

Urgensi asas pemisahan horizontal pada hakikatnya adalah dalam rangka memenuhi asas kemanfaatan (*zweckmassigkeit*) dan keadilan (*gerechtigkeit*) yaitu filosofinya adalah dalam rangka memaksimalkan fungsi tanah bagi kehidupan manusia, yang pada gilirannya dapat menunjang terwujudnya kesejahteraan dan kemakmuran rakyat. Hakikat asas pemisahan horizontal dalam hukum tanah adat secara filosofis didasari oleh pertimbangan dalam rangka memaksimalkan fungsi tanah bagi kehidupan masyarakat hukum adat. Filosofis ini diadopsi dalam hukum tanah nasional, dimana negara menghendaki tanah untuk diurus, dimanfaatkan dan dikelola dengan baik. Negara tidak menghendaki tanah yang telah diberikannya ditelantarkan oleh pemegang haknya.

SARAN

1. Untuk menjaga kelangsungan kehidupannya dibutuhkan kerjasama atau bantuan dari individu lainnya dalam masyarakat hukum adat. Penguasaan tanah oleh individu dibuka kemungkinan untuk dimanfaatkan oleh individu lainnya dengan imbal jasa atau bagi hasil atau kerjasama tertentu dengan suatu perjanjian yang saling menguntungkan. Melalui penerapan asas pemisahan horizontal menjadi solusi untuk memaksimalkan fungsi tanah. ini yang bermanfaat bagi kehidupan masyarakat dapat lebih dimaksimalkan dalam rangka mewujudkan kesejahteraan dan kemakmuran bersama.
2. Untuk mengembangkan ide untuk memaksimalkan fungsi tanah tersebut selanjutnya dilembagakan oleh masyarakat hukum adat dalam asas pemisahan horizontal atas tanah dimana keberadaan atau eksistensi asas pemisahan horizontal dalam hukum adat mengenai tanah pada hakikat nya dalam rangka mewujudkan keadilan sosial yang merata diantara rakyat Indonesia, baik dari kalangan pemilik tanah maupun pemilik modal, tentunya dengan didukung oleh peraturan administrasi dan pranata hukum pertanahan yang mumpuni untuk menunjang adanya Asas Pemisahan Horizontal di dalam konsepsi dan pelaksanaan hukum tanah adat di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Bzn, B.Ter Haar, (2013), *Asas-Asas Dan Susunan Hukum Adat*, terjemahan K.Ng. Soebakti Pesponoto, Cetakan XIV, Penerbit Balai Pustaka (Persero), Jakarta Timur.
- Hadikusuma, Hilman, (2014), *Pengantar Ilmu Hukum Adat Indonesia, Edisi Revisi*, Cetakan III, Mandar Maju, Bandung.
- Harsono, Boedi, (1999), *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid.I, Hukum Tanah Nasional, Jakarta, Djambatan.
- Ngani, Nico, (2012), *Perkembangan Hukum Adat Indonesia*, Cetakan 1, Pustaka Yustisia, Yogyakarta.
- Rato, Dominikus, (2014), *Hukum Adat Di Indonesia (Suatu Pengantar)*, Cetakan atau Edisi Mei, Penerbit Laksbang Justitis, Surabaya.
- Soekanto, Soejono, (2015), *Hukum Adat Indonesia*, Cetakan XIV, Penerbit RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Soepomo, (1967), *Bab-Bab tentang Hukum Adat*, Universitas Jakarta, Jakarta.
- Sudiyat, Imam, (2010), *Hukum Adat*, Liberty Offset, Yogyakarta.
- Yati Nurhayati, (2020), *Pengantar Ilmu Hukum*, Bandung: Nusa Media.

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Jurnal

- Andari, Cicilia Putri dan Djumadi Purwoatmodjo, (2019), *Akibat hukum Asas Pemisahan Horizontal dalam Peralihan Hak Atas Tanah*, Notarius, Volume 12/Nomor 2, Universitas Diponegoro, Semarang.
- Desi, Herinawati, Nasriyanti, (2021), *Penerapan Asas Pemisahan Horizontal dalam Penyelesaian Sengketa Antara Pemilik Tanah dengan Pemilik Benda yang Ada Di Atasnya (Studi Kasus di Kecamatan Putri Betung Kabupaten Gayo Lues)*, Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh, Volume IV/Nomor 1, Aceh, Januari.

- Dwiyatmi, Sri Harini, (2020), *Asas Pemisahan Horizontal (Horizontale Scheiding Beginsel) dan Asas Perlekatan (Verticale Aecessie) Dalam Hukum Agraria Nasional*, Refleksi Hukum Universitas Kristen Satya Wacana, Volume 5/ Nomor 1, Salatiga, Oktober 2020.
- Eman, Angga. B.CH, (2013), *Penyelesaian Terhadap Sertifikat Ganda Oleh Badan Pertanahan Nasional*, Journal, *Lex Et Sociates*, Volume.I/Nomor.5/ September 2013.
- Ganindra, Dyah Devina Maya, Faizal Kurniawan, (2017), *Kriteria Asas Pemisahan Horizontal Terhadap Penguasaan Tanah dan Bangunan*, Yuridika Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Volume 32/Nomor 2, Surabaya, Mei 2017.
- Hatta Isnaini Wahyu Utomo, (2019), *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Atas Obyek Jaminan Berupa Bangunan Tanpa Tanah Dalam Perspektif Asas Pemisahan Horizontal*, Jurnal Selat, Volume 7, Nomor 1, Surabaya, Oktober 2019.
- Naafiu, Alfian Adam dan Nian Qisthi Kristalin, (2021), *Penerapan Asas Pemisahan Horizontal pada Hak Pakai bagi Orang Asing*, Media Iuris, Volume 4/Nomor 3, Universitas Airlangga, Surabaya, Oktober 2021.
- Nasrullah, (2018), *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*, Mimbar Pendidikan Hukum Nasional, Volume 2/Nomor 2, Universitas Ichsan, Gorontalo, April 2018.
- Nasution, Agussalam, (2012), *Teori Hukum Pertanahan Yang Pernah Berlaku di Indonesia*, Majalah Hukum Agraria, Jakarta, 2012.
- Yati Nurhayati, (2013), 'Perdebatan Antara Metode Normatif Dengan Metode Empirik Dalam Penelitian Ilmu Hukum Ditinjau Dari Karakter, Fungsi, Dan Tujuan Ilmu Hukum', *Jurnal Al Adl*, Volume 5, Nomor 10.
- Yati Nurhayati; Ifrani; M. Yasir Said, (2021), 'Metodologi Normatif Dan Empiris Dalam Perspektif Ilmu Hukum', *Jurnal Penegakan Hukum Indonesia*, Volume 2, Nomor 1.