

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah sebagai salah satu kebutuhan dalam penyelenggaraan hidup manusia memiliki peranan yang sangat vital. Masyarakat Indonesia yang bercorak hidup agraris menggantungkan hidup sepenuhnya pada tanah. Tanah sebagai objek utama yang harus dimiliki dalam penyelenggaraan kehidupan agraria baik yang berbentuk pengadaan lahan pertanian maupun perkebunan. Tanah juga menjadi landasan tolak ukur kesejahteraan dan keamanan bagi masyarakat yang berdomisili di daerah pedesaan. Dalam lingkup daerah perkotaan tanah memiliki peranan utama sebagai lahan perkantoran dan pemukiman. Oleh karena itu tanah tidak bisa lepas dari kehidupan manusia karena dari semua kebutuhan manusia, tanah menjadi kebutuhan pokok yang mendasar dan menjadi tempat bagi manusia menjalani kehidupannya serta memperoleh sumber untuk melanjutkan hidupnya.¹

Hukum Pertanahan mengenal dua macam asas mengenai tanah yang memberikan pengaruh dalam bentuk kewenangan dan kepemilikan tanah. Asas pertama dikenal sebagai asas perlekatan (*accessie*) yang berarti tanah tidak hanya terbatas pada permukaan bumi saja tetapi juga apa yang berada di bawah dan di atasnya karena seluruhnya adalah satu kesatuan yang melekat dan tidak dapat dipisahkan yaitu Pemilik hak atas tanah diberikan kewenangan yang sejalan denga

¹Mariot P. Siahaan, *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Teori dan Praktek)*, Jakarta : Rajawali Press, 2005, Hlm. 1

pengertian tersebut, kewenangan dan kepemilikan hak atas tanah bukan hanya sebatas permukaan tanah saja melainkan juga yang terkandung di bawahnya pula yang melekat dan berdiri di atasnya. Sedangkan Asas yang kedua adalah asas pemisahan horizontal. 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 yaitu Pemegang hak atas tanah hanya menguasai sebatas permukaan tanahnya saja sedangkan bangunan atau apapun yang melekat di atas tanah tersebut berbeda hak kepemilikannya dan hal ini membuka kemungkinan bahwa pemegang hak atas benda yang melekat di atas tanah berbeda dengan yang memegang hak atas tanah.²

Negara Kesatuan Republik Indonesia berdasarkan pada Undang-Undang Dasar 1945 mengatur tentang penguasaan tanah secara umum didalam Pasal 33 ayat (3) yang menyebutkan bahwa “*Bumi dan Air dan Kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat*”³ dan juga diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 2 ayat (1).

Segala sesuatu seperti tanaman atau bangunan yang berdiri di atas tanah apabila merujuk pada KUHPerdara, maka segala tanaman atau bangunan itu menjadi bagian dari tanahnya karena berlaku asas perlekatan menurut Pasal 500 dan Pasal 506 KUHPerdara.

²Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta : Djambatan, 2003, Hlm.20

³ Lihat Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945.

Hal ini menjadi berbeda apabila merujuk pada hukum pertanahan yang tertuang dalam UUPA bahwa yang berlaku adalah asas pemisahan horizontal, yaitu pemisahan antara tanah dan segala sesuatu yang berdiri di atasnya. Dalam hal ini berlaku bahwa pihak yang menanam tanaman atau membangun bangunan adalah sebagai pemilik dari tanaman atau bangunan tersebut.

Dengan adanya asas pemisahan horizontal bahwa seseorang yang memiliki tanah belum tentu memiliki segala sesuatu di atas tanah tersebut. Pemilik tanah tidak boleh beranggapan bahwa tanaman atau bangunan yang ada di atas tanah itu dengan sendirinya menjadi milik pemilik tanah.

Tanah dalam hukum Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dalam hukum pertanahan di Indonesia dikenal asas kenasionalan sebagaimana termaktub dalam Pasal 1 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa : “seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan Tanah Air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa indonesia” dan Pasal 1 ayat (2) yang berbunyi bahwa “seluruh bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air, dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional”.⁴

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria menjelaskan tentang sistem hukum positif mengenai pertanahan yang berbeda, dengan sistem pertanahan dalam masyarakat adat. UUPA merupakan acuan bagi

⁴ Pasal 1 ayat (1) dan ayat (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

masyarakat yang sudah memiliki kesadaran hukum tinggi, sehingga bisa menerima UUPA yang mengatur tentang pertanahan. UUPA menentukan bahwa asas yang digunakan dalam hukum pertanahan di Indonesia ialah asas pemisahan horizontal dalam Pasal 44 ayat (1) UUPA. Asas pemisahan horizontal ialah asas yang membagi, membatasi, dan memisahkan pemilik tanah atas sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berkenaan dengan tanah tersebut secara horizontal. Pemberlakuan asas pemisahan horizontal dalam hukum pertanahan Indonesia memberikan pemisahan antara pemilik tanah dengan apa yang melekat dibawah dan berada diatasnya, hanya yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah saja yang dapat dimanfaatkan.

Asas Hemisahan Horizontal yang dianut oleh hukum adat inilah yang kemudian diadopsi dalam hukum pertanahan Indonesia yang diwujudkan dalam pembentukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan pokok Agraria yang kemudian disebut sebagai Undang Undang Pokok Agraria.⁵

Salah satu sengketa tanah terhadap kepemilikan tanah yang diselesaikan ke pengadilan yaitu Putusan Nomor : 1/Pdt.G/2014/PN.Smp yang dimana Zaniyah sebagai Penggugat dan Matnawi Sebagai Tergugat I dan Jumina sebagai Tergugat II.

Gugatan diajukan oleh Zaniyah dengan diwakili oleh kuasa hukumnya yaitu Ach. Novel Msi.MH. dan Mohammad Nurul Hidayat S.H, dengan berdasarkan Surat Kuasa Khusus, Didalam gugatan mengatakan “ Bahwa dahulu hidup

⁵Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan (Antara Regulasi dan Implementasi)*, Jakarta : Penerbit Buku Kompas, Hlm.28.

seorang laki-laki bernama Subahbi bin Sukrabi (Bapak Penggugat) dan telah meninggal dunia pada tahun 1966, semasa hidupnya Subahbi bin Sukrabi (Bapak Penggugat) kawin dengan Su'awiyah (Ibu Penggugat) mempunyai seorang anak perempuan bernama Zaniyah (Penggugat), juga meninggalkan harta peninggalan berupa sebidang tanah yang dikenal dengan Petok/Kohir Nomor 288 Persil Nomor 4 Klas 1 luas $\pm 0,615$ Ha atas nama Subahbi bin Sukrabi terletak di Desa Bilangan Kec. Batang Batang Kab. Sumenep. Sebelum meninggal dunia Subahbi bin Sukrabi (Ibu Penggugat) menguasai dan mengelola obyek sengketa secara rutinitas, namun Suamna (Ibu Tergugat) mendatangi Su'awiyah (ibu Penggugat) yang mana masih ada hubungan keluarga (sepupu) dengan Subahbi bin Sukrabi (Bapak Penggugat) untuk membantu mengerjakan obyek sengketa dengan alasan karna memiliki anak yang masih kecil untuk memenuhi kebutuhan sehari-harinya. Setelah Zaniyah (Penggugat) dewasa, pada tahun 1985 meminta berulang-ulang kepada Matnawi (Tergugat I) dan Jumina (Tergugat II) tanah milik Subahbi bin Sukrabi (Bapak Penggugat) untuk dikembalikan, namun tidak diberikan dan sama sekali tidak diperhatikan. Sehingga perbuatan Matnawi (Tergugat I) dan Jumina (Tergugat II) merupakan perbuatan melawan hukum. Dalam putusan hakim mengadili bahwa mengabulkan gugatan penggugat sebagian yang menyatakan segala perbuatan tergugat merupakan perbuatan hukum, menyatakan bahwa tanah sengketa merupakan milik penggugat. Kepada tergugat untuk menyerahkan kepada penggugat tanah tersebut dalam keadaan baik dan kosong dari harta benda para tergugat, serta bebas dari segala ikatan tanggungan.⁶

⁶ Putusan Nomor 1/Pdt.G/2014/PN.Smp, Hlm. 2

Masalah yang kemudian timbul setelah Putusan Pengadilan tersebut yang menyatakan bahwa tanah tersebut milik penggugat dan ternyata terdapat sebuah tanaman yaitu pohon kelapa diatas tanah tersebut. Sedangkan dalam putusan tidak dijelaskan adanya tanaman dan siapa yang memiliki hak atas tanaman tersebut.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka penulis tertarik untuk membuat penulisan hukum yang berjudul: *“Status Kepemilikan Tanaman Yang Berada di Atas Tanah Hak Milik Orang Lain Setelah Keluarnya Putusan Nomor : 1/Pdt.G/2014/PN.SMP”*.

1.2 Rumusan Masalah

Dari uraian pada latar belakang diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana Status kepemilikan tanaman setelah Putusan Hakim Nomor: 1/Pdt.G/2014/PN.Smp dijalankan?
2. Bagaimana Upaya Hukum Pemilik Tanaman atas Putusan Nomor: 1/Pdt.G/2014/PN.Smp ?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian ini dikemukakan dalam penulisan sebagai berikut:

1. Untuk memperoleh kejelasan terhadap status kepemilikan tanaman yang berada diatas tanah orang lain setelah Putusan Nomor 1/Pdt.G/2014/PN.Smp.

2. Untuk mengetahui upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pemilik tanaman terhadap putusan nomor:1/Pdt.G/2014/PN.Smp dilaksanakan.

1.4 Kegunaan Penelitian

Penulis skripsi ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis.

1.4.1 Secara Teoritis

Penelitian ini dapat menjelaskan tentang bagaimana berlakunya asas pemisahan horizontal setelah berlakunya putusan pengadilan dalam sebuah taman yang berada diatas tanah orang lain. Serta mampu memberikan suatu pemikiran dan pemahaman terhadap perkembangan ilmu hukum di kalangan masyarakat.

Hasil dari dilakukannya penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi mahasiswa atau pembaca agar lebih mengerti tentang asas pemisahan horizontal dan dapat dijadikan masukan berikutnya bagi pengamat atau peneliti selanjutnya.

1.4.2 Secara Praktis

Memberikan jawaban atas masalah yang diamati, serta dapat mengembangkan pola pikir atau pemikiran yang ada selama ini untuk mengukur sejauh mana penulis dapat menuangkan ide – ide pemikiran dan penerapan ilmu pengetahuan yang telah di peroleh serta mengetahui secara pasti pemberlakuan asas pemisahan horizontal dalam tanah dan tanaman yang berada di atanya.

1.5 Keaslian Penelitian

Dalam penulisan skripsi ini memiliki perbedaan dengan penulisan penelitian yang telah ada yaitu:

Tabel 1.1 Penelitian Sebelumnya

NO	Peneliti	Judul Penelitian	Rumusan Masalah	Pembahasan
1	Theresia Febriani Hakim Universitas Indonesia	Analisis Kepemilikan Bangunan Yang Berdiri Di Atas Tanah Hak Milik Pihak Lain (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 625 K/Pdt/2009)	Bagaimana perlindungan hukum bagi pemilik hak atas bangunan yang berdiri diatas tanah milik pihak lain ?	Penelitian ini membahas perlindungan hukum bagi pemilik hak atas bangunan yang berdiri diatas hak atas tanah milik pihak lain.
2	Sonia Margaretha Saragih Universitas Atma Jaya Yogyakarta	Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Berdasarkan Asas Pemisahan Horizontal	Bagaimana hak perlindungan hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Jika Hak Sekunder Tanah Berakhir?	Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan mengkaji perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas satuan rumah susun jika hak sekunder tanah berakhir.

Dalam perbedaan yaitu di skripsi yang pertama atas nama Theresia Febriani Hakim itu Perbedaannya yaitu skripsi yang saya ambil itu tentang status kepemilikan tanah dan tamanan yang berada diatasnya dalam asas pemisahan horizontal sedangkan yang di bahas oleh Theresia Febriani Hakim itu membahas perlindungan hukum bagi pemilik hak atas bangunan yang berdiri diatas hak atas

tanah milik pihak lain, sedangkan perbedaan yang ke dua yaitu atas nama Sonia Margaretha Saragih lebih membahas tentang Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Jika Hak Sekunder Tanah Berakhir.

1.6 Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penulisan skripsi ini sebagai berikut :

1.6.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah menggunakan jenis penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif harus dinyatakan dalam suatu tulisan, cukup dikemukakan bahwa penelitian ini adalah penelitian hukum dan pendekatan dan bahan yang digunakan harus dikemukakan. Dalam penulisan ini juga memerlukan penelitian yuridis empiris untuk mencari dan mengumpulkan informasi-informasi lapangan setelah putusan, agar bisa mengetahui secara jelas pemberlakuan asas pemisahan horizontal setelah pelaksanaan putusan pengadilan terhadap tanaman yang berada di atas tanah orang lain.

1.6.2 Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah pendekatan Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*). Pendekatan

Perundang-undangan perlu memahami hierarki dan asas-asas dalam peraturan perundang-undangan.⁷

1.6.3 Bahan Hukum

Adapun Bahan Hukum meliputi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, antara lain :

1) Bahan Hukum Primer

1. Ketentuan mengenai Asas pelekatan dalam BW (*Burgerlijk Wetboek*)
2. Ketentuan mengenai Kekuasaan Kehakiman dalam HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*)
3. Ketentuan mengenai Asas pemisahan horizontal dalam Pasal 44 Ayat (1) Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria.
4. Putusan Nomor 1/Pdt.G/2014/PN.Smp

2) Bahan Hukum Sekunder

Data sekunder merupakan Buku-buku hukum termasuk skripsi, tesis, dan disertai hukum dan jurnal-jurnal hukum. Disamping itu juga, kamus-kamus hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.

1.6.4 Analisis Bahan Hukum

Analisis Bahan hukum merupakan kegiatan dalam penelitian yang berkaitan dengan pengolahan terhadap bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan untuk menjawab isu hukum yang telah dirumuskan. Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan

⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005, Hlm.137.

adalah Analisis Preskriptif. Metode ini memberikan argumentasi atas hasil penelitian yang dilakukan. Penelitian ini akan memberikan penilaian mengenai status kepemilikan tanaman setelah Putusan Nomor 1/Pdt.G/2014/PN.Smp.