

Penerapan Asas Pemisahan Horisontal dalam Kepemilikan Tanah di Kabupaten Pohuwato

Rustam¹, Nasrullah²

^{1,2} Universitas Pohuwato

Email: unisanrustam@gmail.com¹, nasrullahnurdin130@gmail.com²

Abstrak

Hasil penelitian ini menunjukkan 1). Praktek kepemilikan tanah terpisah dengan kepemilikan tanaman kelapa dikabupaten pohuwato sejalan dengan konsep asas pemisahan horisontal dimana pemilik tanah dapat berbeda dengan pemilik benda (tanaman, bangunan) yang melekat diatas tanah. Hanya saja di butuhkan pengaturan secara jelas sebagaimana konsep HGU, HGB, Hak Pakai yang terdapat dalam UUPA. 2). Kosep hukum yang ditawarkan dalam penelitian ini dalam rangka memberikan kepastian hukum dan memberikan perlindungan hukum kepada pemilik tanah dan pemilik benda (tanaman Kelapa) yang melekat diatas tanah maka diperlukan suatu konsep hukum yakni, adanya perjanjian tertulis antara pemilik tanah dan pemilik benda (bangunan, tanaman) yang melekat diatas tanah terkait batas waktu, perlu adanya identitas tersendiri bagi benda yang melekat diatas tanah untuk diterbitkan sertifikat sebagai alat bukti yang sah dan kuat, diperlukan lembaga tersendiri untuk pendaftaran benda yang melekat diatas tanah, dan perlu dibuatkan PERDA tentang pendaftaran tanah dan benda yang melekat diatas tanah.

Kata Kunci : *Penerapan, Asas Pemisahan Horisontal, Kepemilikan Tanah*

Abstract

The results of this study show 1). The practice of separate land ownership with the ownership of coconut plants in pohuwato is in line with the concept of the principle of horizontal separation where the landowner can differ from the owner of the object (plant, building) attached to the land. It's just that clear regulation is needed as the concept of HGU, HGB, Right of Use contained in the UUPA. 2). The legal concept offered in this study in order to provide legal certainty and provide legal protection to landowners and owners of objects (Coconut plants) attached to the land, a legal concept is needed, namely, there is a written agreement between the landowner and the owner of the object (building, plant) attached to the land related to the time limit, it is necessary to have a separate identity for objects attached to the ground to be issued certificates as valid and strong evidence, a separate institution is needed for the registration of objects attached to the land, and it is necessary to make a bylaw on the registration of land and objects attached to the ground.

Keywords : Application, Principle of Horizontal Separation, Land Ownership

PENDAHULUAN

Sebelum berlakunya Undang-undang Pokok agraria (UUPA), hukum tanah di Indonesia bersifat dualisme, artinya selain diakui berlakunya hukum tanah adat yang bersumber dari hukum adat, diakui pula peraturan-peraturan tanah yang didasarkan pada hukum barat. Setelah berlakunya UUPA pada tanggal 24 september 1960, berakhirilah masa dualisme hukum tanah yang berlaku di Indonesia menjadi suatu unifikasi hukum tanah.

Pasca lahirnya UUPA telah mengubah tatanan hukum nasional secara fundamental yang mengandung aspek unifikasi hukum. Berdasarkan ketentuan pasal 5 UUPA bahwa hukum pertanahan menganut atau berasaskan hukum adat, dimana hukum adat menganut asas pemisahan horizontal dalam hukum pertanahannya, sehingga dengan

demikian UUPA juga menganut asas yang sama. Berdasarkan asas pemisahan horizontal tanah terlepas dari segala benda yang melekat di atasnya, Artinya pemilik atas tanah dapat berbeda dengan pemilik atas benda yang melekat di atas tanah tersebut.

Di dalam hukum tanah dikenal ada dua asas yang satu sama lain bertentangan yaitu yang dikenal dengan asas pelekatan vertikal (*verticaleaccessiebeginsele*), dan asas pemisahan horizontal (*horizontalescheidingbeginsele*) (Mahadi, 1983).

Asas pelekatan vertikal yaitu asas yang mendasarkan pemilikan tanah dan segala benda yang melekat padanya sebagai suatu kesatuan yang tertancap menjadi satu. Sedangkan asas pemisahan horizontal justru memisahkan tanah dari segala benda yang melekat pada tanah tersebut.

UUPA yang berasaskan hukum adat sebagaimana termaksud dalam pasal 5 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 bahwa 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.

Keberlakuan asas pemisahan horizontal dalam kepemilikan tanah dapat dijumpai khususnya di Kabupaten Pohuwato dimana pemilik tanah berbeda dengan pemilik tanaman pohon kelapa di atas tanah tersebut. Hal ini terjadi disebabkan masyarakat dalam melakukan transaksi jual beli masyarakat memisahkan antara tanah dengan tanaman (pohon kelapa), dimana dalam jual beli tersebut terkadang masyarakat hanya menjual atau membeli tanamannya saja atau sebaliknya. Sehingga dengan sendirinya pemilik tanah bukanlah pemilik tanaman yang ada di atas tanah tersebut. Sehingga tidak jelas pengaturan mengenai tentang kapan batas waktu berakhirnya kepemilikan tanaman (pohonkelapa) yang berada di atas tanah tersebut.

Dengan demikian keberlakuan asas pemisahan horizontal dapat menimbulkan ketidakpastian hukum sehingga dapat melahirkan konflik antara pemilik tanah dengan pemilik benda/tanaman (pohon kelapa) yang melekat di atas tanah milik orang lain, jika dikemudian hari pemilik tanah tersebut ingin melakukan aktifitas akan tetapi masih terdapat benda (tanaman kelapa) milik orang lain di atas tanahnya.

METODE PENELITIAN

Untuk mencapai tujuan suatu penelitian diperlukan sebuah metode. Metode dalam suatu penelitian adalah strategi atau cara untuk menemukan atau memperoleh data yang diperlukan. Adapun Metode penelitian hukum yang digunakan pada penelitian ini yakni Jenis penelitian Normatif dan Jenis Empries (Syahrudin Nawi, 2013). Penelitian ini dilaksanakan berdasarkan literatur-literatur hukum dan asas-asas hukum pertanahan serta melihat langsung fakta-fakta yang terjadi di lapangan terkait dengan penerapan Asas Pemisahan Horizontal dalam kepemilikan tanah di kabupaten Pohuwato.

Jenis dan sumber data yang diperlukan dalam penelitian ini dalam rangka untuk melakukan penelitian yaitu berupa data primer dan data sekunder. Data Primer, yaitu data yang diperoleh langsung melalui pengambilan data secara langsung maupun dokumentasi terkait dengan permasalahan yang calon peneliti angkat. Data sekunder, yaitu data yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu dalam menganalisis dan memahami bahan hukum sekunder, yang meliputi buku-buku dan makalah, jurnal, artikel dan lainnya.

Untuk mencapai tujuan penelitian digunakan teknik pengumpulan data berupa penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu mempelajari buku-buku yang berhubungan baik langsung dengan objek dan materi ini Mempelajari peraturan perundang-undangan serta asas-asas hukum yang berhubungan dengan materi ini serta melakukan pengamatan dilapangan (*fieldresearch*) untuk memastikan terkait masalah yang diangkat.

Langkah selanjutnya yaitu menganalisis data yang diperoleh baik data primer maupun sekunder dan tersier, dianalisis dengan teknik kualitatif kemudian disajikan secara

normatif deskriptif dan persekrptif yaitu menjelaskan, menguraikan, dan menggambarkan sesuai dengan permasalahan yang erat kaitannya dengan penelitian ini.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Keberlakuan Asas Pemisahan Horisontal Dalam Kepemilikan Tanah

Salah satu aspek yang penting dalam hukum tanah adalah tentang hubungan antara tanah dengan benda lain yang melekat padanya. Kepastian hukum akan kedudukan hukum dari benda yang melekat pada tanah itu sangat penting karena hal ini mempunyai pengaruh yang luas terhadap segala hubungan hukum yang menyangkut tanah dan benda yang melekat padanya.

Di dalam KUH Perdata yang merupakan induk dari ketentuan hukum yang mengatur ketentuan secara pribadi atau perdata, dianut asas perlekatan, yaitu asas yang melekatkan suatu benda pada pokoknya.

Beranjak dari asas asesi perlekatan diatas, maka dalam KUH perdata yang merupakan Belanda, selain asas perlekatan horizontal yang diatur dalam pasal 589 dan 588 KUH Perdata juga yang diatur dalam pasal 500 KUH Perdata, dalam pasal 588 KUH Perdata dirumuskan bahwamasalah segala apa yang melekat pada suatu barang, atau yang merupakan sebuah tubuh denganbarang itu, adalah milik orang yang menurut ketentuan-ketentuan tercantum dalam pasal-pasalberikut dianggap sebagai pemiliknya. sedangkan dalam pasal 589 dinyatakan bahwa pulau besardan pulau kecil, yang terdapat di sungai yang tidak dapat dilayari atau di seberangi dengan rakit,begitu pula yang timbul dari endapan lumpur di sungai seperti itu menjadi milik si pemilik tanahtepisungaitempattanahitumbulituterjadi.

Bertitik tolak dari ketentuan pasal 572 KUH Perdata, jelaslah bahwa semua benda yang terdapat di atas tanah termasuk milik sipemilik tanah tersebut. Dalam kaitannya dengan asas perlekatan yang bersifat vertikal ini, klyin menyatakan bahwa dalam pertumbuhan milik ada dua pokok yaitu, 1) pemilik suatu benda adalah pemiliksemuabagian-bagiannya; 2) superfiessiolocedit, artinya tanaman-tanaman dan bangunan di bawah dan di atas tanah yang secara kekal dan menyatu dengan tanah, kecuali hal-hal yang diuraikan kemudian adalah milik pemilik tanah (Djuhenda Hasan, 2011).

Namun sejak lahirnya UUPA yang mengatur ketentuan hukum benda tanah telah memberikan akibat terhadap ketentuan hukum benda pada umumnya dan benda yang melekat diatas tanah pada khususnya. Perubahan hukum tanah dalam UUPA akan memberikan akibat pula pada ketentuan hukum jaminan sejauh objek jaminan itu adalah tanah dan benda lain yang melekat diatas tanah.

Berdasarkan ketentuan asas pemisahan horizontal tanah adalah terpisah dari benda-benda lain yang melekat padanya, pemilik tanah dapat berbeda dengan pemilik bangunan atau tanaman yang berada diatasnya. Didalam hokum adat seseorang dapat saja mendirikan bangunan rumah diatas tanah milik orang lain dengan seizin pemilik tanah, apabila pemilik rumah pindah maka rumah itu tetap milik orang yang memilikinya dan tidak menjadi pemilik tanah tersebut.

Hukum tanah yag di anut oleh UUPA bertumpu pada hukum adat, dimana tidak mengenal asas perlekatan tersebut ,melainkan menganut asas "pemisahanhorizontal" dimana hak atas tanah tidak dengan sendirinya tidak meliputi pemilikan bangunan dan tanaman diatasnya. (Djuhenda Hasan dalam Supriadi, 2008)

"Asas perlekatan vertical tidak dikenal di dalam hukum adat, karena mengenal asas lainnya yaitu asas pemisahan horizontal dan dimana tanah terlepas dari segala sesuatu yang melekat padanya. Di dalam hukum adat, benda terdiri atas benda tanah dan benda bukan tanah, dan yang dimaksud dengan tanah memang hanya tentang tanah saja sesuatu yang melekat pada tanah di masukdalam pengertian benda bukan tanah dan terhadapnya tidak berlaku ketentuan benda tanah".

Pemikiran yang diberikan oleh Djuhaenda Hasan didukung oleh beberapa pendapat parasarjana lain, yaitu Ter Haar menyatakan bahwa: Di dalam hukum adat, seseorang

dapat menjadipemilik pohon atau rumah di atas tanah milik orang lain. hak untuk mempunyai dan mendiami rumah di atas milik orang lain di samping rumah pemilik pekarangan di sebut hak menumpang pekarangan, sedangkan hak mempunyai dan mendiami rumah diatas tanah milik orang lain yangtidak didiami pemilik tanah disebut hak menumpang rumah. penumpang rumah atau pekarangan rumah disebut lindung, penumpang atau magersari (Ter Haar,1960).

Hal senada juga dikemukakan oleh Sudargo Gautama bahwa menurut hukum adat yang berlaku, untuk tanah milik dibedakan antara tanah dan rumaha atau bangunan yang didirikan diatasnya. Tanah dan rumah batu yang didirikan diatasnya dipandang terpisah bukan sebagai kesatuan hukum sebagaimana yang ditentukan dalam hukum barat (Sudargo Gautama, 1973).

Masyarakat kabupaten pohuwato termasuk masyarakat yang pada prakteknya menggunakan sistem aturan Hukum yang menganut asas pemisahan Horizontal dalam melakukan transaksi jual beli tanah hak milik. Hal ini bisa dilihat dari cara hidup sebagian masyarakatnya yang masih melakukan praktek jual beli tanah hak milik dimana tanah dipisahkan dengan tanaman di atasnya.

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Abdullah Pomontolo masyarakat kabupaten Pohuwato mengatakan bahwa masih terdapat kepemilikan tanah itu tetapi berbeda dengan pemilik tanaman pohon kelapa yang ada di atas tanah tersebut. Hal ini terjadi, karena jual beli tanah hak milik dilakukan dengan cara memisahkan tanah dengan tanaman pohon kelapa yang hendak di jual dan ini sudah menjadi terjadi secara turun temurun. selanjutnya, bapak Abdullah Pomontolo mengatakan bahwa biasanya masyarakat kalau sudah mempunyai keperluan mendesak maka tanaman kelapanya dijual lain-lain, tetapi tidak diikuti dijual dengan tanahnya. Nah, disinilah awal mula biasayan pemilikan tanah masyarakat berbeda dengan pemilikan tanaman kelapa yang melekat diatas tanah (hasil wawancara).

Hal senada juga disampaikan oleh satu tokoh masyarakat pada saat peneliti melakukan wawancara mengatakan bahwa kenyataannya banyak masyarakat yang pemilik tanahnya berbeda dengan pemilik tanaman kelapa. Akan tetapi pemilik tanah masih bisa melakukan aktivitas diatas tanah tersebut misalkan dengan menanam jagung di bawah tanaman kelapa. Perbedaan kepemilikan tanah dan kepemilikan tanaman kelapa tersebut akan berlangsung sampai pada keturunan atau ahli waris.

Menurut pengamatan peneliti selama melakukan observasi dilapangan Salah satu jenis pendapatan masyarakat kabupaten Pohuwato bersumber dari komoditi hortikultura dan perkebunan seperti tanaman kelapa, Kakao, Jambu Mete. Sehingga tidak heran jika sebagian masyarakat menggantungan hidupnya dari komoditi tanaman kelapa.

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Yunus Sadale selaku ketua tim penyelesaian pengaduan masyarakat kecamatan popayato timur mengatakan bahwa ia sering menerima pengaduan dari masyarakat terkait sengketa tanah, Khususnya sengketa tanah dengan tanaman kelapa. Proses penyelesaian perkaranya yaitu pihak pemerintah kecamatan berupaya untuk menyelesaikan sengketa masyarakat melalui musyawarah dengan menghadirkan kedua bela pihak. Misalkan dengan kesepakatan diberikan ganti rugi yang punya tanaman kelapa (hasil wawancara).

Menurut Bagian trantib Kecamatan Patilanggo ibu Hadija Rigawae saat wawancara menyampaikan bahwa ada beberapa permasalahan sengketa tanah dikecamatan Patilanggo yang bisa diselesaikan secara damai tetapi ada juga yang tidak bisa diselesaikan atau tidak mendapatkan titik temu karena masing-masing pihak bersikeras. Jadi kalau tidak bisa didamaikan kita arahkan untuk diselesaikan kepada yang berwenang (hasil wawancara).

Menurut peneliti bahwa adanya kepemilikan yang berbeda antara pemilik tanah dan tanaman yang melekat diatas tanah merupakan bagian dari penerapan asas pemisahan horisontal akan tetapi belum diatur secara jelas seperti halnya hak guna bangunan (HGU), hak guna usaha (HGU) dll. Oleh sebab itu perlunya suatu regulasi yang mengatur terkait praktek-praktek kepemilikan tanah yang berbeda dengan pemilik tanaman

kelapa yang melekat diatas tanah sehingga dapat memberikan perlindungan hukum serta kepastian hukum dalam penerapannya.

Selain itu peneliti berpendapat bahwa langkah yang dilakukan oleh pemerintah kecamatan untuk menyelesaikan permasalahan melalui musyawarah atau mediasi sudah tepat. Hanya saja yang menjadi soal bagaimana jika kedua bela pihak tidak melahirkan kesepakatan dan kedua bela pihak juga tidak mau menyelesaikan melalui pengadilan .Selanjutnya yang menjadi permasalahan dalam kepemilikan tanah berbeda dengan pemilik tanaman kelapa tidak ada batasan tentang kapan akan berakhirnya waktu untuk memproduksi tanaman kelapa sebab didalam jual beli pun tidak dicantumkan kapan berakhirnya.

Menurut Bapak Idrus Pomontolo bahwa penyebab terjadinya kepemilikan berbeda antara pemilik tanah dengan pemilik tanaman kelapa yaitu dulunya tanaman kelapa memiliki nilai ekonomis yang tinggi dibandingkan harga tanah sehingga banyak masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanaman kelapa tanpa mengikutkan tanahnya (hasil wawancara).

Dengan demikian praktek pemilikan atas tanah berbeda dengan pemilikan atas benda yang melekat diatas tanah yang dilakukan oleh masyarakat tidaklah salah atau keliru, sebab hukum pertanahan menganut asas pemisahan horizontal artinya seseorang dapat saja memiliki tanah tanpa memiliki benda (bangunan atau tanaman) yang melekat diatasnya atau pun sebaliknya. Hal ini pula sejalan dengan asas bahwa tanah mempunyai fungsi sosial. Meskipun belum ada regulasi yang mengatur mengenai jaminan perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi masyarakat jika terjadi sengketa antara pemilik atas tanah dengan pemilik benda yang melekat diatas tanah. Agar dalam penerapan asas pemisahan horizontal dapat bermanfaat dan tidak menimbulkan konflik antara pemilik bangunan atau tanaman dengan pemilik tanah maka harus dibuatkan aturannya yang dapat memberikan perlindungan hukum terhadap keduanya.

Sebab Salah satu aspek yang penting tentang hubungan antara tanah dengan benda lain yang melekat padanya. Kepastian hukum akan kedudukan hukum dari benda yang melekat pada tanah itu sangat penting karena hal ini mempunyai pengaruh yang luas terhadap segala hubungan hokum yang menyangkut tanah dan benda yang melekat padanya.

Sebagaimana diketahui bahwa Hak milik adalah hak untuk menikmati suatu benda dengan sepenuhnya dan untuk menguasai benda itu dengan sebebas-bebasnya, asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang diadakan oleh kekuasaan yang mempunyai wewenang untuk itu asal tidak mengganggu hak orang lain.

Konsep Hukum atas penerapan asas pemisahan horisontal dalam kepemilikan tanah

1. Perjanjian antara Pemilik Tanah dan pemilik benda

Untuk menghindari adanya konflik dalam penerapan asas pemisahan horizontal dimana kepemilikan atas tanah berbeda dengan kepemilikan atas benda yang melekat diatas tanah (bangunan atau tanaman keras), maka harus dibuatkan perjanjian bagi kedua belah pihak, yakni pemilik atas tanah dengan pemilik atas benda yang melekat diatas tanah. Sebagaimana diketahui bahwa tujuan perjanjian yakni: untuk menjamin ketenangan bagi pihak-pihak yang mengadakan perjnjian, Untuk mencegah timbulnya masalah yang tidak diinginkan, untuk membuat sahnya segala sesuatu menurut hukum, untuk memudahkan cara penyelesaian masalah menurut hukum yang berlaku.

Dengan demikian, pemilik tanah maupun pemilik benda yang melekat diatas tanah (bangunan atau tanaman keras) dalam melakukan perjanjian bebas menentukan kehendaknya dalam suatu perjanjian, menentukan kewajiban masing-masing pihak untuk memberikan sesuatu dan/atau untuk tidak melakukan sesuatu (prestasi). Sebagai kesepakatan yang dibuat dengan sengaja, atas kehendak para pihak secara sukarela, maka segala sesuatu yang telah disepakati, disetujui oleh para pihak harus dilaksanakan oleh para pihak sebagaimana telah dikehendaknya, maka dalam hal salah satu pihak melakukan wanprestasi (ingkar janji) terhadap perjanjian, pihak lain berhak untuk memaksakan tuntutan akan haknya melalui mekanisme dan jalur hukum yang berlaku.

Menurut hemat peneliti, dalam melakukan perjanjian antara pemilik tanah maupun pemilik benda yang melekat di atas tanah dapat melakukan perjanjian antara lain:

- a. Adanya perjanjian hak sewa antara pemilik tanah dengan pemilik benda yang melekat diatas tanah, perjanjian hak sewa ini untuk tanaman jangka pendek. Misalnya tanaman padi, jagung dll. Sehingga apabila masa panen selesai maka perjanjian hak sewa berakhir pula, akan tetapi dapat diperpanjang atau dibuatkan perjanjian yang baru.
- b. Adanya perjanjian hak pakai atas tanah hak milik antara pemilik tanah dengan pemilik bangunan atau tanaman keras yang melekat diatas tanah, perjanjian hak pakai tersebut untuk penggunaan tanah dalam waktu lama. Misalnya membangun rumah atau untuk ditanami tanaman jangka panjang.

Menurut peneliti, dalam melakukan perjanjian tersebut di atas harus memuat dengan jelas mengenai batas waktu perjanjian dan mengenai status bangunan atau tanaman yang melekat diatas tanah jika perjanjian berakhir. Mengenai status benda yang melekat diatas tanah jika perjanjian berakhir dapat diperjanjikan misalnya, benda yang melekat diatas tanah dialihkan kepada pemilik tanah dengan cara cuma-cuma atau jual beli, dapat juga diperjanjikan untuk dialihkan kepada pihak ketiga.

Sehingga Dengan adanya perjanjian tersebut dapat memberikan kepastian hukum, keadilan hukum dan kemanfaatan bagi para pihak, yakni pemilik tanah dan pemilik benda yang melekat diatas tanah. Oleh karena itu perjanjian menjadi suatu sumber hukum yang penting dalam pembangunan hukum.

2. Pendaftaran Benda Yang Melekat Di atas Tanah (Bangunan dan Tanaman keras)

Penerapan asas pemisahan horizontal secara konsisten dimana tanah dan bangunan/tanaman adalah terpisah, kondisi ini akan menyebabkan kepemilikan bangunan/tanaman dan kepemilikan tanah berada dalam subjek yang berbeda pula. Dengan demikian perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi pula bangunan atau tanaman diatasnya.

Menjadi konsekwensi dianutnya asas pemisahan horisontal dalam hukum pertanahan dimana tanah terpisah dengan benda yang melekat diatas tanah, sehingga hal ini berdampak pada alat bukti yang berbeda pula. Sebagaimana diketahui bahwa setiap hak milik harus dapat dibuktikan dengan alat bukti yang jelas, sehingga dengan adanya alat bukti tersebut pemegang hak milik mendapatkan perlindungan hukum berupa kepastian hukum tentang kepemilikan tersebut.

Adanya pendaftaran tanah terpisah dengan pendaftaran benda yang melekat diatas tanah (bangunan/tanaman). Dengan demikian Sertifikat tanah sebagai alat bukti kepemilikan atas tanah dan untuk benda yang melekat diatas tanah (bangunan dan tanaman) harus didaftarkan tersendiri pula sehingga bisa mendapatkan sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan atas bangunan atau tanaman. Mengingat tanah dan bangunan itu merupakan bagian yang terpisah, maka keduanya juga merupakan obyek pendaftaran yang terpisah pula. Dengan demikian akan dapat dibedakan antara sertipikat pemilikan tanah dan sertipikat pemilikan bangunan (Djuhenda Hasan).

3. Lembaga Pendaftaran Bangunan dan Tanaman

Sebagai akibat pemberlakuan asas pemisahan horizontal secara konsisten maka perlu identitas tersendiri bagi tanah dan benda yang melekat diatasnya. Asas pemisahan horizontal memisahkan tanah dengan segala sesuatu yang melekat padanya, sehingga seseorang dapat saja memiliki bangunan atau tanaman diatas tanah milik orang lain.

Oleh karena itu harus ada alat bukti yang jelas dan kuat untuk pemilikan benda tersebut secara terpisah. Identitas tersendiri berupa sertifikat kepemilikan diperlukan sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah dan hak atas bangunan atau ha atas tanaman (tanaman keras).

Dengan adanya identitas tersendiri bagi benda tanah dan benda yang melekat diatas tanah sehingga berakibat pada pendaftaran benda itu sendiri. Dengan pemberlakuan asas pemisahan horizontal yang memisahkan tanah dengan benda yang

melekat di atasnya, diperlukan pendaftaran yang terpisah bagi tanah dan bagi bangunan atau tanaman.

Sehingga menurut hemat peneliti, suatu masalah yang harus dipecahkan adalah tempat pendaftaran bangunan atau tanaman tersebut, Sebab BPN berdasarkan kewenangannya hanya melakukan pendaftaran hak atas tanah. Namun apabila akan menerapkan asas pemisahan horizontal secara konsisten, maka perlu ada instansi/lembaga lain yang melayani pendaftaran atas benda yang melekat diatas tanah (bangunan atau tanaman).

Suatu konsepsi untuk pendaftaran benda yang melekat diatas tanah yaitu untuk bangunan dapat didaftarkan di Kementerian Pekerjaan Umum dan untuk tanaman dapat dilakukan pendaftarannya di Kementerian Pertanian dan Kehutanan.

Namun untuk efesiensinya, untuk pendaftar tanah, bangunan atau tanaman dapat dilakukan satu atap. Oleh karena itu diperlukan kerjasama antar instansi terkait, yaitu kementerian Agraria dan Tata Ruang, Kementerian Pekerjaan Umum, Kementerian Pertanian dan Kehutanan.

4. Peraturan Daerah tentang Pertanahan.

Dengan lahirnya otonomi daerah yaitu adanya penyerahan urusan pemerintahan pusat kepada daerah otonom atau desentralisasi, sehingga daerah otonom mempunyai hak, wewenang dan kewajiban untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat dalam system Negara kesatuan Republic Indonesia.

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 meletakkan titik berat otonomi daerah kabupaten dan daerah kota dengan tujuan untuk lebih mendekatkan fungsi pelayanan kepada masyarakat termasuk aspek kebijakan pertanahan sudah tentu membawa harapan tersendiri bagi masyarakat. Kewenangan daerah berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 tahun 2014 mencakup kewenangan dalam seluruh bidang pemerintahan, kecuali kewenangan dalam bidang politik luar negeri, pertahanan dan keamanan, yustisi, moneter dan fiscal, dan agama.

Kewenangan bidang pemerintahan khususnya pertanahan merupakan salah satu bidang yang wajib laksanakan oleh daerah kabupaten dan daerah kota berdasarkan pasal 12 ayat 2 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 yang selama ini menjadi kewenangan pusat yang bersifat sentralistis terutama dalam hal kebijakan pertanahan Menurut Erwiningsih, pemerintah daerah kabupaten dan daerah kota wajib melaksanakan kewenangan untuk (Erwiningsih, 1999):

- a. Mengatur mengenai persediaan, penggunaan dan peruntukan tanah diwilayahnya baik untuk kepentingan manusia perorangan, kepentingan social, keagamaan, kepentingan ekonomi, pertanian, industry, serta kepentingan daerah dan Negara.
- b. Melakukan perencanaan penggunaan tanah yang meliputi atas penggunaan ruang diatas tanah dan bawah tanah sesuai dengan batas-batas peuntukannya.
- c. Mengatur pola hubungan antara tanah dengan manusia, warga dengan penduduk didaerah.
- d. Mengatur hubungan antara manusia dengan manusia berkaitan dengan tanah diwilayahnya termasuk memperisapkan kelembagaannya agar hubungan hokum yang terjadi dapat terjadi pemenuhannya.

Sehubungan dengan itu peneliti berpendapat bahwa Salah satu solusi untuk mencegah konflik horizontal ditengah masyarakat dan untuk memberikan perlindungan hukum baik kepada pemilik atas tanah dan pemilik atas benda (bangunan atau tanaman) yang melekat diatas tanah. maka pemerintah daerah atau pemerintah kota perlu membuat peraturan daerah (PERDA) yang mengatur tentang pertanahan dan benda yang melekat pada tanah.

Menurut Hambali Thalib Dalam membuat peraturan daerah (PERDA) harus dilaksanakan berdasarkan kewenangan yang ada serta tetap memerhatikan aspek keadilan dan pemanfaatannya yang dapat menjamin peningkatan kesejahteraan dan penghargaan secara proporsional terhadap unsur-unsur kebudayaan asli daerah berkaitan dengan nilai dan fungsi tanah (Hambali Thalib, 2012).

Seiring dengan pemberian kewenangan kepada daerah kabupaten dan daerah kota berdasarkan Undang-undang nomor 23 tahun 2014 yakni untuk menata, mengatur penggunaan serta pemanfaatan tanah diwilayah masing-masing, sehingga diharapkan mampu mencegah dan mengatasi konflik pertanahan yang ada dimasyarakat.

SIMPULAN

1. Keberlakuan kepemilikan tanah terpisah dengan kepemilikan tanaman kelapa dikabupaten pohuwato sejalan dengan konsep asas pemisahan horisontal dimana pemilik tanah dapat berbeda dengan pemilik benda (tanaman, bangunan) yang melekat diatas tanah. Hanya saja di butuhkan pengaturan secara jelas sebagaimana konsep HGU, HGB, Hak Pakai yang terdapat dalam UUPA.
2. Kosep hukum yang ditawarkan dalam penelitian ini dalam rangka memberikan kepastian hukum dan memberikan perlindungan hukum kepada pemilik tanah dan pemilik benda (tanaman Kelapa) yang melekat diatas tanah maka diperlukan suatu konsep hukum yakni, adanya perjanjian tertulis antara pemilik tanah dan pemilik benda (bangunan, tanaman) yang melekat diatas tanah terkait batas waktu, perlu adanya identitas tersendiri bagi benda yang melekat diatas tanah untuk diterbitkan sertifikat sebagai alat bukti yang sah dan kuat, diperlukan lembaga tersendiri untuk pendaftaran benda yang melekat diatas tanah, dan perlu dibuatkan PERDA tentang pendaftaran tanah dan benda yang melekat diatas tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Djuhenda Hasan, 2011, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Asas Pemisahan Horisontal*, Nuansa Madani, Jakarta,
- Erwiningsih, 1999, *Aktualisasi Hukum Agraria Guna Menunjang Otonomi Daerah*, Jurnal Hukum UII, Yogyakarta.
- Mahadi, 1983, *Hukum Benda Dalam sistem Hukum Perdata Nasional*, Binacipta
- Hambali Thalib, 2012, *Sanksi Pidana dalam Konflik Pertanahan*, cetakan ke 3, Kencana, Jakarta.
- Supriadi, 2008, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta
- Ter Haar, 1960, *Asas-Asas dan Susunan Hukum Adat*, Pradnya Paramita, jakarta.
- Sudargo Gautama, 1973, *Masalah Agraria*, Alumni, Bandung.
- Syahrudin Nawati, 2013, *Penelitian Hukum Normatif versus Penelitian Hukum Empiris*, Umitoha Ukhuwah Grafika