

TELAAH TEORITIK TERHADAP PENERAPAN ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL DALAM UU No. 4 TAHUN 1996

Oleh
Priyo Handoko

This essay discusses the principle of Horizontale Separation in Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 about Hak Tanggungan (UUHT). The existence of this act is an instruction of the 1960 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), especially in article 51. As we know, UUPA is made based on Adat Law, so all of act that source from UUPA should follow their idea. The problem in this essay is about inconsistency of Horizontale separation in UUHT. The principle is not applied exactly as in Adat Law, in some case this act tend to vertical separation principle.

I. Pendahuluan

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

Sebagai suatu produk manusia yang tidak lepas dari kesalahan dan kekurangan maka UUHT juga mempunyai kelebihan. Kelebihannya yaitu terciptanya unifikasi di bidang hukum tanah. Di sisi lain kekurangannya cukup banyak juga. Dalam tulisan ini, penulis hanya menyo-

roti pasal 4 ayat (4) yang menentukan bahwa pembebanan hak Tanggungan dapat dilakukan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut.

Permasalahan tersebut menarik untuk dikaji secara teoritik mengingat UUHT lahir sebagai amanat salah satu pasal UUPA. Yang mana UUPA pada pasal 5-nya menegaskan bahwa hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum Adat.

II. Pembahasan

Hubungan antara tanah dengan benda lain yang melekat pada tanah merupakan salah satu aspek penting di dalam hukum tanah. Kepastian hukum yang melekat pada tanah tersebut sangat penting, karena ia mempunyai pengaruh yang luas terhadap segala hubungan hukum yang menyangkut tanah dan benda yang melekat padanya. Dalam Hukum tanah dikenal ada dua asas yang satu sama lain bertentangan yaitu yang dikenal dengan asas pelekatan vertikal (*verticale accesie beginsel*), dan asas pemisahan horisontal (*horizontale scheiding beginsel*).

- **Priyo Handoko adalah Dosen Fak. Hukum UWKS**

Asas Pemisahan Vertikal adalah asas yang mendasarkan pemilikan tanah dan segala yang melekat padanya sebagai satu kesatuan yang utuh. Sebaliknya pada asas pemisahan horisontal, tanah terpisah dengan segala benda yang tertanam, terpaku, dan menancap di dalam tanah.

Hukum Adat kita mengenal benda tanah dan benda bukan tanah, dan yang dimaksud dengan tanah memang hanya tanah saja, sedang sesuatu yang melekat pada tanah dimasukkan ke dalam pengertian benda bukan tanah dan terhadapnya tidak berlaku ketentuan benda tanah. Dengan demikian Hukum Adat mengenal asas pemisahan horisontal. Berdasarkan asas pemisahan horisontal tersebut pemilikan atas tanah dan benda atau segala sesuatu yang berada di atas tanah itu adalah terpisah. Asas pemisahan horisontal memisahkan tanah dan benda lain yang melekat pada tanah. Tanah adalah terpisah dari segala sesuatu yang melekat padanya atau pemilikan atas tanah terlepas dari benda yang berada di atas tanah itu, sehingga pemilik hak atas tanah dan pemilik atas bangunan yang berada di atasnya dapat berbeda².

Eksistensi asas pemisahan horisontal tersebut lambat laun tergeser oleh asas pemisahan vertikal yang dibawa oleh hukum Barat melalui Kitab Undang-Undang Hukum Perdata-nya. Landasan berpikir asas pemisahan vertikal, menyatakan bahwa keadaan masyarakat telah berubah, terutama dalam hal bangunan dan tanah yang ditempati. Dewasa ini hampir semua bangunan dibangun secara permanen. Konsekuensinya cukup sulit, manakala seseorang menjual rumah (bangunan) tanpa tanahnya, sebagaimana yang terjadi pada masyarakat adat kita yang mengenal asas pemisahan horisontal.

Pada masyarakat kita yang menganut asas pemisahan horisontal, model jual beli rumah saja tanpa bangunan sangat dimungkinkan, karena bentuk rumahnya tidak permanen. Misalnya, ketika seseorang menjual rumahnya, rumah secara nyata diangkat

menuju tempat yang dikehendaki oleh pembeli. Jual beli semacam ini dikenal sebagai "*adol bedhol*", selain itu ada pula "*adol ngebregi atau adol ngebrog*", yaitu pembeli langsung menempati rumah yang dijual tersebut. Selain itu asas pemisahan horisontal dalam hukum Adat terlihat dalam hak numpang yang menunjukkan bahwa dalam numpang, rumah orang yang menumpang tidak ada sangkut pautnya dengan tanah yang ditempatinya. Demikian pula pohon-pohon dapat dijual dan digadaikan tersendiri terlepas dari tanahnya.

Berpijak pada landasan bahwa hukum Adat menganut asas pemisahan horisontal, kita akan mengkaji keterkaitan asas tersebut dalam UUPA. Sebagaimana diketahui UUPA pada pasal 5 menyatakan bahwa hukum Agraria yang berlaku adalah hukum Adat. UUPA tidak mengenal pengertian *aardvart* (tertancap) dalam tanah, *nagelvast* (terpaku) dalam bangunan, *wortelvast* (tertanam) dalam tanah. Dalam UUPA dikenal asas "*horizontale scheidung*", oleh karenanya terhadap bangunan-bangunan yang ada di atas Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, serta juga di atas hak orang lain dapat dijamin secara terpisah dari tanahnya, bangunan tersebut tidak dapat dijamin dengan hipotik tetapi dengan fidusia³.

Berdasarkan asas pemisahan horisontal tersebut UUPA hanya mengatur tentang tanah saja, dan tidak mengatur benda bukan tanah yang melekat padanya. Hal itu ditegaskan oleh Sri Soedewi MS bahwa UUPA melulu mengatur tanah, dan tidak mengatur benda lain yang melekat pada tanah⁴.

Dengan menelaah dan melihat secara seksama isi ketentuan UUPA dan semua peraturan pelaksanaannya terlihat bahwa ketentuan-ketentuan tersebut hanya mengatur tentang tanah saja dan tidak ada satupun dari peraturan-peraturan tersebut yang mengatur hubungan tanah dengan benda lain yang melekat pada tanah⁵. Hal ini dapat dipahami karena UUPA menganut asas

hukum adat, maka pengaturan tentang hukum tanahnya akan berlandaskan ketentuan hukum tanah adat yang hanya mengatur tentang tanah.

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

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

Adanya pengaturan secara yuridis mengenai kemungkinan pendaftaran tanah secara terpisah dengan bangunan, tanaman atau benda lainnya pada dasarnya berkaitan dengan upaya perolehan dana atau kredit dari Bank. Hal ini terutama bagi negara yang berkembang, masalah yang sangat penting adalah tersedianya dana yang cukup agar rakyat dapat berperan serta di dalam pembangunan. Permasalahan yang seringkali dihadapi oleh para pelaku ekonomi dalam mengembangkan usahanya adalah dalam hal pengadaan dana. Dana yang diberikan oleh Bank senantiasa mensyaratkan adanya jaminan sebagai kepastian pengembalian kredit nantinya.

Berdasarkan ketentuan pasal 8 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 bank hanya dapat meminta jaminan pokok dan tidak wajib meminta jaminan tambahan. Ketentuan tersebut berarti bahwa bank dalam perjanjian kredit tidak perlu meminta jaminan tambahan. Ada baiknya kita jelaskan terlebih dahulu pengertian jaminan pokok dan jaminan tambahan. Jaminan Pokok, adalah jaminan yang berupa sesuatu benda yang berkaitan langsung dengan kredit yang dimohon. Sesuatu yang berkaitan dengan kredit yang dimohon dapat berarti suatu proyek, atau prospek usaha debitur yang dibiayai oleh kredit tersebut, sedangkan yang dimaksud dengan benda yang berkaitan dengan kredit yang dimohon biasanya adalah benda yang dibiayai atau dibeli dengan kredit yang dimohon. Sedangkan pengertian jaminan tambahan adalah jaminan yang tidak bersangkutan langsung dengan kredit yang dimohon, jaminan tambahan dapat berupa jaminan kebendaan yang obyeknya adalah harta benda milik debitur, maupun perorangan yaitu kesanggupan pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban debitur⁶. Meskipun pada pasal 8 UU No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan, menyatakan bahwa pemberian kredit cukup dengan jaminan pokok dan bank tidak wajib meminta jaminan tambahan. Serta pada penjelasannya dikatakan bahwa apabila Bank

telah mempunyai keyakinan akan kemampuan debitur berdasarkan penilaian terhadap karakter atau watak, kemampuan debitur, dan prospek usaha debitur dan ternyata dinilai cukup baik, maka jaminan (*collateral*) cukup dengan jaminan pokok berupa barang atau proyek yang dibiayai oleh kredit tersebut. Dengan demikian Bank tidak wajib meminta jaminan tambahan berupa harta milik debitur. Berdasarkan ketentuan pasal 8 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 di dalam pemberian kredit selalu ada jaminan walaupun bukan jaminan secara fisik. Namun kenyataan dalam praktik menunjukkan bahwa hampir semua bank selalu meminta jaminan tambahan berupa harta kekayaan milik debitur.

Tuntutan akan adanya jaminan secara nyata dari debitur cukup membebankan, terutama bagi debitur yang tidak mempunyai tanah. Dengan menerapkan asas pemisahan horisontal, maka dapat diharapkan bagi mereka yang tidak memiliki tanah untuk dapat menjaminkan rumah atau bangunan atau tanaman tanpa tanahnya. Sehingga apabila tanahnya disewakan kepada pihak lain, dan penyewa itu membangun rumah di atasnya, maka rumah tersebut dapat dijadikan obyek jaminan. Sedangkan pemilik tanah juga masih dimungkinkan untuk menjaminkan tanah yang disewakannya untuk memperoleh dana melalui kredit bank⁷.

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

Pemberian kredit merupakan salah satu usaha bank, yaitu dengan menyalurkan dana yang terhimpun dari masyarakat dan menyalurkan kembali kepada masyarakat yang membutuhkan bantuan dana. Penyaluran kredit yang

merupakan program bantuan pemerintah (berupa kredit likuiditas dari Bank Indonesia) antara lain dalam bentuk Kredit Usaha Tani). Kredit Likuiditas merupakan kredit dengan dana bantuan dari Bank Indonesia, bantuan kredit likuiditas Bank Indonesia ini sangat menguntungkan, karena bunganya murah dan jangka waktu kredit relatif lebih panjang⁸.

Perjanjian kredit merupakan perjanjian antara bank dengan debitur untuk memberikan pinjaman sejumlah dana kepada debitur. Pemberian kredit diberikan berdasarkan atas persetujuan atau perjanjian pinjam meminjam antara bank dengan pihak nasabah dengan kewajiban untuk melunasi hutang setelah jangka waktu tertentu, dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan. Pemberian kredit ini didasarkan pada kepercayaan pihak bank kepada nasabah. Pemberian kredit ini berisiko tinggi karena begitu kredit sudah di tangan debitur, pihak bank tidak dapat mengetahui dan tidak dapat mendeteksi lebih jauh terhadap uang tersebut, sehingga mungkin saja terjadi sesuatu yang tidak diinginkan di kemudian hari. Untuk itu dalam menyalurkan kredit, bank harus melaksanakan asas-asas perkreditan yang sehat, dan asas kehati-hatian serta perlu penilaian yang seksama dari berbagai faktor dalam setiap pertimbangan permohonan kredit, dengan maksud agar sejak awal telah ada upaya pencegahan dan pengurangan risiko itu⁹. Dalam setiap pemberian kredit biasanya bank akan melakukan penilaian dari berbagai aspek antara lain yang lazim adalah dari segi watak debitur (*character*), dari segi kemampuan kreditur (*capacity*), modal (*capital*), jaminan atau dalam istilah bank disebut agunan (*collateral*) dan prospek usaha debitur (*condition of economic*)¹⁰.

Pada prinsipnya setiap pemberian kredit harus dengan jaminan, maka jaminan kredit itu sendiri dapat berupa kebendaan atau perorangan. Pemberian jaminan berupa kebendaan berarti

mengkhususkan suatu bagian dari kekayaan seseorang dan menyediakannya guna pemenuhan kewajiban debitur. Bentuknya dapat berupa benda tetap, benda bergerak, serta benda tidak berwujud (piutang). Benda-benda tertentu tersebut diikat dalam suatu perjanjian jaminan, sebagai pengamanan perjanjian pokok dan disediakan untuk dijadikan pelunasan hutang atau pelaksanaan suatu prestasi yang diperjanjikan dalam perjanjian pokok.

Pada hakekatnya KUH Perdata telah memberikan perlindungan kepada para kreditur melalui jaminan secara umum yang tercantum dalam pasal 1131 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa apabila terdapat beberapa kreditur maka di antara para kreditur tersebut terdapat asas kesamaan kedudukan, yaitu bahwa para kreditur hanya berkedudukan sebagai kreditur hanya berkedudukan sebagai kreditur konkuren akan membagikan harta kekayaan debitur secara berimbang, kecuali apabila ada alas hak yang menyebabkan adanya preferensi bagi kreditur, alas hak tersebut antara lain adalah gadai dan hipotik¹¹. Kedudukan bank sebagai kreditur konkuren memberi konsekuensi kepadanya mengenai ketidakpastian akan pengembalian dana yang telah disalurkan melalui kredit yang telah diberikannya, sedangkan dana yang telah dihimpun bank dari masyarakat sewaktu-waktu harus dapat dikembalikan kepada nasabah. Berlandaskan pada hal tersebut bank selalu mensyaratkan adanya perjanjian jaminan, dan jaminan kebendaan lebih disukai oleh para kreditur.

Perjanjian jaminan kebendaan merupakan perjanjian di mana diikat benda tertentu sebagai obyek jaminan, yang merupakan penyediaan tertentu atau menyendirikan benda tertentu¹². Jaminan kebendaan merupakan hak mutlak atas benda tertentu dengan cara menyendirikan benda tertentu itu yang menjadi obyek jaminan dan untuk mendapat pemenuhan prestasi terlebih dahulu daripada kreditur lain¹³.

Jaminan kredit berupa kebendaan pada umumnya yang digunakan sebagai obyeknya adalah benda tanah. Karena tanah merupakan benda yang selalu meningkat nilai ekonomisnya dan hampir tidak dapat musnah bila dibandingkan dengan benda lainnya. Perjanjian jaminan kebendaan yang berobyek tanah beberapa waktu lalu masih menggunakan lembaga Hipotik yang merupakan warisan dari KUH Perdata. Namun dewasa ini kita telah mempunyai undang-undang yang mengatur secara khusus mengenai lembaga jaminan yang berobyek tanah yaitu Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan yang diamanatkan dalam pasal 51 UUPA telah diwujudkan dalam UUHT, dan berdasar uraian terdahulu menunjukkan bahwa penerapan asas pemisahan horisontal dalam hukum Adat, telah pula menjadi nafas UUPA. Maka sejalan dengan hal tersebut UUHT juga menerapkan asas pemisahan horisontal. Akan tetapi dengan merujuk pada bunyi dari pasal 4 ayat (4) UUHT ditemui adanya pernyataan tentang adanya perlekatan antara tanah dengan benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Tentunya ketentuan ini kurang sejalan dengan yang dianut oleh UUPA maupun Hukum Adat, yang menganut asas pemisahan horisontal. Memang tidak dapat dipungkiri adanya kenyataan, bahwa kevakuman mengenai lembaga jaminan tersebut cukup lama, yaitu sejak diundangkannya UUPA. Dan selama kekosongan tersebut hukum jaminan diisi oleh ketentuan dari KUHPerdata, yang menganut asas yang berbeda dengan hukum adat dalam hal pembagian benda. Pada KUHPerdata dikenal asas aksesori (perlekatan), yaitu asas yang mendasarkan pemilikan tanah dan segala benda yang melekat padanya sebagai suatu kesatuan.

Pemikiran KUHPerdata yang selalu melekatkan bangunan pada tanah di mana bangunan itu berdiri, telah terlalu lama melekat pada pemikiran orang kota, sehingga dalam pemikiran masyarakat

kota tidak mungkin bangunan terlepas dari tanahnya. Setelah kelahiran UUPA, pemikiran tersebut tetap sulit dihilangkan, meskipun UUPA sendiri menganut asas pemisahan horisontal. Hal ini juga terlihat dalam berbagai kebijakan pemerintah dalam menyelesaikan masalah sengketa perumahan. Dalam kebijaksanaan sengketa perumahan maka biasanya yang menjadi titik tolak penyelesaian sengketa adalah tanahnya bukan bangunannya. Dengan demikian pemilik tanah biasanya dimenangkan dalam setiap perkara seperti ini, sedangkan pemilik bangunan seringkali dikalahkan¹⁴. Apabila asas pemisahan horisontal dianut secara konsisten oleh UUPA maka apabila bangunan atau rumah telah disertifikatkan secara terpisah dari tanahnya, maka dalam hal tersebut pemilik bangunan bersertifikat dapat tetap mempunyai hak untuk mempertahankan bangunan tersebut dalam kedudukan yang sama dengan pemilik tanah¹⁵.

Pencerapan asas pemisahan horisontal akan sangat bermanfaat, karena dengan demikian seseorang yang tidak memiliki tanah dapat memiliki rumah di atas tanah milik orang lain dan ia dapat menggunakan rumah tersebut sebagai obyek jaminan dalam perjanjian kredit, yaitu dengan menggunakan sertifikat pemilikan rumah tersebut. Dengan menerapkan asas pemisahan horisontal akan sangat berguna dan bermanfaat bagi pengembangan pembangunan terutama di daerah perkotaan. Sebab di daerah perkotaan, terutama di kota besar, tanah semakin sulit diperoleh sedangkan pertumbuhan penduduk makin pesat. Ketidakseimbangan antara jumlah penduduk yang menginginkan tanah dengan lahan yang tersedia, mengakibatkan harga tanah dan rumah melambung tinggi. Kesulitan pengadaan rumah sebenarnya dapat diatasi dengan menerapkan asas pemisahan horisontal, yaitu pemilikan rumah tidak perlu beserta tanahnya, status tanah di mana bangunan rumah berada dapat berupa tanah hak Sewa atau tanah Hak Pakai saja. Dengan demikian

harga rumah dapat lebih terjangkau oleh masyarakat menengah ke bawah.

Hal ini sejalan dengan apa yang dikemukakan oleh Mochtar Kusumaatmadja bahwa hukum tanah, khususnya yang berkaitan dengan pembangunan gedung, konsep hukum adat tanah yang memisahkan pemilikan tanah dari bangunan, dapat kiranya memberikan jalan keluar pada masalah-masalah yang kini timbul dalam pembangunan gedung di atas tanah milik orang lain¹⁶. Selanjutnya dikatakan pula bahwa konsep pemisahan horisontal akan memecahkan atau mencegah timbulnya masalah yang sering mengalami "pembebasan tanah yang dipaksakan agar pemilikan tanah dan bangunan ada di satu tangan. Permasalahan yang biasa muncul dalam upaya pengadaan tanah, adalah tidak adanya kesepakatan mengenai ganti rugi. Sebagaimana kita ketahui adanya perencanaan peruntukan suatu kawasan akan mengakibatkan harga tanah akan menjadi lebih tinggi, dalam hal ini para pemilik tanah yang menyediakan tanahnya bagi pembangunan juga berhak atas pertambahan nilai akibat hasil penataan ruang tersebut. Dan kurang adil, manakala kawasan yang dibebaskan tersebut nilai dan harga tanahnya menjadi melonjak sangat tinggi, sedangkan bagi para pemilik tanah semula, uang ganti ruginya tidak dapat untuk membeli tempat tinggal yang baru.

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

termasuk pertambahan nilai ruang sebagai akibat penataan ruang.

Namun, di sisi lain pihak pembentuk Undang-Undang Hak Tanggungan membuat kebijakan lain dengan semakin meninggalkan asas pemisahan horisontal, menuju kepada asas pemisahan vertikal. Hal ini dapat kita kaji dari bunyi pasal 4 ayat (4) UUHT yaitu :

Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan dalam akta pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Kenyataan ini sedikit banyak tentu membingungkan masyarakat awam yang senantiasa berhubungan dengan masalah hukum tanah maupun hukum jaminan dalam kesehariannya. Dari kenyataan ini tentunya memunculkan masalah baru, orang akan bingung hukum mana yang harus diikuti, hukum adat yang berlaku di masyarakat ataukah hukum nasional yang notabene dibuat dengan memperhatikan asas hukum adat. Kita tahu hakekat perundang-undangan idealnya sebagai pantulan jiwa kehidupan hukum dari masyarakatnya. Jika undang-undang diciptakan namun malah menimbulkan kesimpangsiuran dalam masyarakat tentunya undang-undang seperti ini harus ditinjau kembali berlakunya. Manakala hukum yang diwujudkan dalam bentuk undang-undang tidak mampu lagi menjamin hak-hak warga negaranya tentu warga negara tidak mau mematuhi aturan tersebut. Dan masyarakat akan hidup dengan aturan-aturan mereka sendiri. Untuk itu pembangunan hukum melalui pembentukan undang-undang harus senantiasa memperlihatkan aspek-aspek lain yang tumbuh dalam masyarakat. Juga keterkaitan suatu undang-undang dengan undang-undang yang lain. Karena hukum itu sendiri bukanlah sekedar kumpulan atau penjumlahan peraturan-peraturan yang masing-masing berdiri

sendiri. Arti pentingnya suatu peraturan hukum ialah karena hubungannya yang sistematis dengan peraturan-peraturan hukum lain.

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

Masing-masing bagian harus dilihat dalam kaitannya dengan bagian lain dan dengan keseluruhannya, seperti gambar mozaik, suatu gambar yang dipotong-potong menjadi bagian kecil-kecil untuk kemudian dihubungkan lagi sehingga tampak utuh kembali¹⁷. Masing-masing bagian tidak berdiri sendiri lepas hubungannya dengan yang lain, tetapi kait mengkait dengan bagian-bagiannya. Dalam kesatuan itu tidak dikehendaki adanya konflik, pertentangan, atau kontradiksi antar bagian-bagian. Kalau sampai terjadi konflik maka akan segera diselesaikan oleh dan di dalam sistem itu sendiri dan tidak dibiarkan berlarut-larut.

Jadi pada hakekatnya sistem, termasuk sistem hukum merupakan kesatuan hakiki dan terbagi-bagi dalam bagian. Di mana setiap masalah atau persoalan menemukan jawaban atau penyelesaiannya. Jawaban itu terdapat dalam sistem itu sendiri. Dengan demikian keseluruhan tata hukum nasional dapat disebut sebagai sistem hukum nasional.

III. Penutup

Penerapan asas pemisahan horisontal sebagaimana yang dianut oleh hukum Adat di bidang pertanahan, pada dasarnya bukanlah suatu yang usang untuk diterapkan di alam modern dewasa ini. Adanya pemisahan antara tanah dan

bangunan di atasnya, cukup menguntungkan bagi orang yang membutuhkan jaminan untuk mendapatkan kredit bank. Sebagaimana diketahui dalam memberikan kredit, bank senantiasa meminta jaminan dari debiturnya baik berupa jaminan pokok maupun jaminan tambahan. Berdasar pada asas pemisahan horisontal, dimungkinkan orang yang hanya memiliki bangunan, dapat menjadikan bangunan tersebut sebagai jaminan kredit. Pada keadaan demikian masyarakat kecil dan menengah dapat memperoleh kemudahan dalam mendapatkan kredit bank, karena tanpa memiliki tanahnya sekaligus, bangunan dapat dijaminkan.

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

Dalam rangka menjamin kepastian hukum, diperlukan perangkat hukum jaminan dalam mendukung pemberian kredit oleh bank kepada debitur. Dewasa ini perangkat hukum jaminan kebendaan berupa tanah yang disebut Hak Tanggungan telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang masih relatif muda usianya dan belum teruji di lapangan. Kelahiran U U No. 4 Tahun 1996 sebagai amanat pasal 51 UUPA yang berlandaskan hukum adat dan menganut asas pemisahan horisontal telah menimbulkan kontroversi terhadap konsistensi asas. Penyebabnya tiada lain adanya penyebutan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dan juga ketentuan dalam beberapa pasalnya yang secara jelas menyatakan bahwa Hak Tanggungan meliputi tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Yang mana hal tersebut jelas bertolak belakang dengan konsepsi hukum adat yang menganut asas pemisahan horisontal.

DAFTAR PUSTAKA

- Boedhi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, edisi Revisi, Djambatan, Jakarta, 1995.
- _____, *Hubungan Hukum Adat dan Hukum Tanah Nasional: Sumbangan Pemikiran dalam Simposium Integrasi Hukum Adat ke Dalam Hukum Nasional Selama 50 Tahun Terakhir*, Jakarta Januari 1995.
- Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Citra Adityabhakti, Bandung, 1996.
- _____, *Fidusia Sebagai Lembaga Jaminan Bagi Benda Bergerak dan Benda Tetap*, Hasil Penelitian UNPAD-World Bank, 1990.
- Heru Suprptomo, *Segi Hukum Penanganan Kredit Macet dan Pengaturan Masalah Rahasia Bank, Makalah diskusi panel BUPLN - Mahkamah Agung*, Denpasar, 6-7 Desember 1994.
- Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung, 1983.
- _____, *Bab-Bab Tentang Hyphoteek*, Citra Adityabhakti, Bandung 1991.
- Mochtar Kusumaatmadja, *Pemantapan Cita HUKUM dan Asas-Asas Hukum Nasional di Masa Kini dan Masa Yang Akan Datang*, Majalah, Majalah Hukum Nasional, No. 1 Tahun 1990, BPHN.
- Muchdarsyah Sinungan, *Uang dan Bank*, Rineka Cipta, Jakarta, 1991.
- Soebekti, *Jaminan - Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung, 1986.
- Sri Soedewi Machsyoen Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*, BPHN.
- _____, *Hak Jaminan Atas Tanah*, Liberty, Yogyakarta, 1981.
- _____, *Hukum Perdata : Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta, 1981.
- Soedikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Liberty Yogyakarta, 1995.