

# **Jual Beli Tanah Di Gorontalo**

Penerapan Asas Pemisahan Horizontal

**Sanksi Pelanggaran Pasal 113  
Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2014  
Tentang Hak Cipta**

(1) Setiap Orang yang dengan tanpa hak melakukan pelanggaran hak ekonomi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf i untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp100.000.000 (seratus juta rupiah).

(2) Setiap Orang yang dengan tanpa hak dan/atau tanpa izin Pencipta atau pemegang Hak Cipta melakukan pelanggaran hak ekonomi Pencipta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf c, huruf d, huruf f, dan/atau huruf h untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

(3) Setiap Orang yang dengan tanpa hak dan/atau tanpa izin Pencipta atau pemegang Hak Cipta melakukan pelanggaran hak ekonomi Pencipta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf a, huruf b, huruf e, dan/atau huruf g untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).

(4) Setiap Orang yang memenuhi unsur sebagaimana dimaksud pada ayat (3) yang dilakukan dalam bentuk pembajakan, dipidana dengan pidana penjara paling lama 10 (sepuluh) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah).

Dolot Alhasni Bakung

# **Jual Beli Tanah Di Gorontalo**

Penerapan Asas Pemisahan Horizontal



**IP.080.11.2020**

---

**Jual Beli Tanah di Gorontalo:  
Penerapan Asas Pemisahan Horizontal**

Dolot Alhasni Bakung

Pertama kali diterbitkan **November** 2020

Oleh Ideas Publishing

Alamat: Jalan Prof. Dr. Ir. Joesoef Dalie No. 110

Kota Gorontalo

Pos-el: infoideaspublishing@gmail.com

Anggota IKAPI, No. 0001/ikapi/gtlo/II/14

ISBN:

Penyunting : Nur Fitri Yanuar Misilu

Penata letak : Siti Khumaira Dengo

Desain sampul : Ilham Djafar

Ilustrasi sampul dan isi : Freepik

---

Hak cipta dilindungi undang-undang  
Dilarang mengutip atau memperbanyak sebagian  
Atau seluruh isi buku ini tanpa izin tertulis dari penerbit

# DAFTAR ISI

<b>Daftar isi .....</b>	<b>v</b>
<b>Prakata.....</b>	<b>vii</b>
<b>Bab 1 Jual Beli Tanah.....</b>	<b>1</b>
A. Tanah sebagai Aset Negara.....	3
B. Jual Beli Tanah.....	7
C. Regulasi tentang Kepemilikan Tanah.....	9
D. Hukum Agraria dalam Kacamata Ilmu Hukum.....	13
<b>Bab 2 Asas Pemisahan Horizontal     dalam Jual Beli Tanah .....</b>	<b>15</b>
A. Konsep Asas Pemisahan Horizontal dalam Hukum Tanah.....	17
B. Dua Perangkat Hukum Pembagian Tanah ...	19
C. Asas Pemisahan Horizontal dalam Hukum Tanah Adat.....	25
<b>Bab 3 Jual Beli Tanah di Gorontalo.....</b>	<b>35</b>
A. Konsep Tayade Jual Beli Tanah di Gorontalo.....	37
B. Pelaksanaan Asas Pemisahan Horizontal Jual Beli Tanah Masyarakat Gorontalo.....	40
C. Cara Penyelesaian Sengketa Tanah di Gorontalo.....	52
D. Dampak Hukum Jual Beli Masyarakat Gorontalo Tanah dengan Asas Pemisahan Horizontal .....	55
<b>Daftar Pustaka .....</b>	<b>61</b>



## PRAKATA

Puji syukur kepada Tuhan yang Maha Esa karena atas izin dan rahmat-Nya kami dapat merampung penulisan buku yang berjudul *“Jual Beli Tanah di Gorontalo: Penerapan Asas Pemisahan Horizontal”*.

Buku ini terdiri dari tiga bab dan sebelas subbab. Dengan ini kami mengajak para pembaca untuk mengetahui dan memahami hukum jual beli dengan penerapan asas pemisahan horizontal, yakni yang ada di Gorontalo.

Buku ini ditulis agar pembaca lebih mengenal hukum jual beli tanah yang ada di Gorontalo. Hal ini tidak lain karena pengetahuan mengenai hukum jual beli tanah penting untuk dipelajari, apalagi di dalamnya menguraikan perihal penerapan asas pemisahan horizontal yang di daerah Gorontalo lebih dikenal dengan sebutan *tayade*. Adapun pembahasan di dalamnya disajikan dengan bahasa yang mudah dipahami sehingga dapat diterima baik oleh pembaca.

Kendati demikian, sejatinya kesempurnaan hanyalah milik-Nya. Kami menyadari bahwa buku ini masih banyak kekurangan dan jauh dari sempurna. Oleh karena itu, kami dengan terbuka siap untuk menerima masukan dan kritik dalam

rangka penyempurnaan buku ini di masa yang akan datang.

Semoga manfaat buku ini dapat dirasakan dan direfleksikan oleh pembaca dan semoga buku ini dapat diterima di semua kalangan dan dapat diambil sisi positifnya.

Gorontalo, Desember 2020

Tim Penulis



# **BAB 1**

## **JUAL BELI TANAH**





## A. Tanah sebagai Aset Negara

Tercatat Indonesia dari data geografi, terletak di tiga persimpangan lempeng dunia yang berpotensi menimbulkan tekanan sangat besar pada lapisan kulit bumi terluar. Akibat lapisan kulit bumi nusantara, pertemuan tiga lempeng dunia tertekan ke atas. Hasilnya membentuk hamparan luas yang dikenal sebagai Paparan Benua Sunda dengan barisan gunung-gunung berapi dan pegunungan panjang yang pada masa purbakala disebut sebagai Swetadwipa atau Lemuria (Sunnyoto, 2012: 3).

Begitu pula dengan penduduk Indonesia. Berdasarkan hasil penelitian Peter Bellwood dalam *Preshistory of The Indo-Malaysian Archipelago*, ras Australo-Melanesia purba sudah tinggal di kepulauan Indo-Malaysia, kurang lebih 50.000 tahun lalu. Berdasarkan sejarah tersebut dibuktikan bahwa setiap makhluk hidup sangat tergantung dengan di mana mereka tinggal.

Sejalan dengan perkembangan zaman, Belanda datang ke Indonesia dikarenakan tanah Indonesia yang begitu subur dan menghasilkan kebutuhan dasar seluruh makhluk hidup, khususnya manusia. Hal ini menyebabkan Indonesia dijajah oleh Belanda. Lebih dari 350 tahun Indonesia sebagai pemilik tanah dijajah menggunakan sistem monopoli hingga tanam paksa oleh Belanda.

Tanah sangat vital peranannya bagi semua kehidupan di bumi karena tanah mendukung kehidupan tumbuhan dengan menyediakan hara dan air sekaligus sebagai penopang akar. Struktur tanah yang berongga-rongga juga menjadi tempat yang baik bagi akar untuk bernapas dan tumbuh. Tanah juga menjadi habitat hidup berbagai

**Belanda menjajah Indonesia selama 350 tahun karena Indonesia memiliki tanah yang subur.**

mikroorganisme. Tanah menjadi lahan untuk hidup dan bergerak bagi sebagian besar hewan darat (wikipedia.com).

Memasuki era kemerdekaan pada tahun 1945, pemerintah di masa itu memandang bahwa penyusunan yang baku perlu diadakan mengingat tanah merupakan aset negara. Kekuasaan suatu negara yang dijadikan tolok ukurnya adalah luas wilayah teritorial dari negara itu sendiri. Seperti halnya Indonesia yang merupakan negara maritim dan kepulauan yang tersebar dari Sabang sampai Merauke terdiri dari berbagai macam suku dan budaya, serta etnik penduduk mulai dari pribumi hingga warga pendatang.

Terkait dengan hal tersebut, maka pemerintah di masa itu menetapkan konstitusi Indonesia berdasarkan pada Undang-Undang Dasar (UUD) 1945. Dalam UUD tersebut, khususnya pada Pasal 33 Ayat (3), bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-

**Menurut Pasal 33 Ayat  
(3) UUD 1945,  
negara mempunyai  
kewenangan penuh  
dalam menguasai bumi,  
air, dan kekayaan alam.**

besarnya demi kemakmuran rakyat. Hal tersebut mengandung pengertian bahwa bumi, air, dan kekayaan yang di dalamnya dikuasai oleh negara, hendaknya negara menggunakan apa pun yang ada di muka bumi ini dengan memiliki tujuan untuk menyejahterakan rakyat Indonesia. Negara mempunyai kewenangan penuh dalam menguasai bumi, air, dan kekayaan alam, terutama yang terkait dengan tanah.

## B. Jual Beli Tanah

### 1. Hakikat Jual Beli

Jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik dengan nama pihak yang satu (si penjual). Dia berjanji untuk menyerahkan hukum hak milik atas suatu barang. Sementara itu, pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut (Kamus Hukum: 177).

Jual beli secara etimologis berarti pertukaran mutlak. Kata-kata *al-ba'i* (jual) dan *asy-syiraa* (beli) penggunaannya disama-

**Dalam syariat islam, keridaan antara kedua belah pihak merupakan hal utama dalam jual beli.**

kan antara keduanya, yang masing-masing mempunyai pengertian lafaz yang sama dan pengertian berbeda. Dalam syariat Islam, jual beli meru-

pakan pertukaran semua harta (yang dimiliki dan dapat dimanfaatkan) dengan harta lain berdasarkan keridaan antara keduanya.

Dalam pengertian lainnya, jual beli adalah memindahkan hak milik dengan hak milik orang lain berdasarkan persetujuan dan hitungan materi (Soerjopratiknjo, 1982: 45).

## **2. Perubahan Nilai Jual Tanah**

Pada abad modern, nilai tanah tersebut tidak berubah. Tanah tetap memiliki nilai yang sangat berharga karena merupakan bentuk kekayaan yang memiliki nilai investasi tetap, bahkan akan terus naik. Pertambahan penduduk menjadi salah satu faktor yang melatarbelakangi pertambahan nilai tanah. Jumlah penduduk yang terus bertambah menuntut kebutuhan akan tanah, pembangunan yang terus berjalan dalam bingkai persaingan pasar global, menuntut kebutuhan akan infrastruktur yang menjadikan tanah sebagai kebutuhan pokok.



Nilai tanah akan terus naik selama manusia itu ada. Nilai tanah yang naik/tinggi tentunya mengakibatkan pertambahan masalah seputar tanah tersebut.

### **C. Regulasi tentang Kepemilikan Tanah**

Pentingnya arti tanah, maka pada tahun 1960 melalui panitia Jakarta, ditetapkanlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pengaturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, khususnya pada Pasal 2 menyebutkan sebagai berikut.

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan (tanah).
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah (UUPA Pasal 2 Tahun 1960).

Niat baik Pemerintah Indonesia, dengan mempermudah masyarakatnya untuk mengelola tanah, maka pemerintah mendirikan suatu badan yang disebut dengan Badan Pertanahan Nasional atau

“

**Akhir kegiatan pendaftaran tanah adalah pemberian surat tanda bukti hak (Pasal 19 Ayat [2] huruf c UUPA).**

”

yang disingkat dengan (BPN).

Adanya BPN ini membuat masyarakat Indonesia dapat memiliki suatu kekuatan hukum untuk tanah miliknya di BPN setempat.

Nantinya, tanah

tersebut akan memiliki kekuatan hukum tetap dan diakui oleh Negara (UUPA Pasal 2 Tahun 1960).

Seperti halnya dalam ketentuan Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA dinyatakan bahwa akhir kegiatan pendaftaran tanah yang diadakan oleh pemerintah adalah pemberian surat tanda bukti hak, yang

berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. UUPA tidak menyebutkan nama surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftarkan.

Lebih lanjut mengenai tujuan pendaftaran tanah yang ditetapkan pada Pasal 3 Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yakni memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar. Hal ini dimaksudkan agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak yang bersangkutan, maka diberikan sertifikat hak atas tanah (Perment No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

Berdasarkan yuridiksi yang ditetapkan oleh pemerintah dari orde kemerdekaan hingga reformasi saat ini, maka tanah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang sangat penting. Hal ini karena tanah adalah tempat manusia tinggal,

tempat dari mana mereka berasal, serta tempat ke mana mereka pergi. Di atas tanah pula manusia membangun rumah sebagai tempat bernaung dan membangun berbagai bangunan lainnya untuk perkantoran dan sebagainya. Selain itu, salah satu benda yang melekat pada tanah adalah bangunan, termasuk di dalamnya rumah. Oleh karena itu, aspek dan kedudukan atas kepemilikan tanah menjadi hal penting karena akan mengatur soal siapa saja penghuninya, dan benda-benda apa saja yang melekat dalam tanah tersebut.

**Aspek dan kedudukan atas kepemilikan tanah adalah hal penting karena mengatur siapa penghuni dan segala sesuatu yang melekat dalam tanah tersebut.**

## D. Hukum Agraria dalam Kacamata Ilmu Hukum

Tanah yang kita kenal saat ini apabila dipahami dari kacamata hukum, maka dikenal dengan hukum agraria. Istilah agraria memang identik dengan tanah. Demikian pula dengan hukum agraria. Ketika mendengarnya, kita akan langsung mengasosiasikannya dengan pengaturan atas tanah berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku.

Mengidentikkan hukum agraria sebagai hukum atas tanah adalah tidak salah. Namun, perlu diketahui bahwa hukum agraria dalam ilmu hukum memiliki pengertian yang tersendiri. Agraria dalam bahasa Latin disebut dengan “*ager*”, yang berarti tanah atau sebidang tanah. Dalam bahasa Latin “*agrarius*” berarti persawahan atau perladangan atau pertanian.

Sementara itu, dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia disebutkan bahwa “agraria” berarti urusan pertanahan dan atau tanah pertanian serta urusan pemilikan

atas tanah. Sementara itu, agraria dalam bahasa Inggris disebut dengan “*agrarian*” yang diartikan sebagai tanah dan dihubungkan dengan berbagai usaha pertanian.

Pengertian agraria di atas berbeda dengan yang ditemukan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (Hukum Agraria). Undang-Undang Pokok Agraria (Hukum Agraria) memberikan pengertian agraria dalam arti luas, yakni meliputi bumi, air, dan dalam batas-batas tertentu juga ruang angkasa, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Pengertian berdasarkan hukum agraria tersebut dirumuskan berdasarkan berbagai rumusan yang ditemukan dalam Undang-Undang Pokok Agraria, antara lain dalam konsiderans, pasal dan penjelasan Undang-Undang Pokok Agraria, yakni Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

# **BAB 2**

## **ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL DALAM JUAL BELI TANAH**







## A. Konsep Asas Pemisahan Horizontal dalam Hukum Tanah

Asas pemisahan horizontal (*horizontalein scheiding*) adalah kebalikan dari asas pelekatan yang mengatakan bangunan dan tanaman merupakan satu kesatuan dengan tanah. Sebaliknya, asas pemisahan horizontal menyatakan bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian dari tanah. Konsekuensinya, hak atas tanah tidak

**Asas pemisahan horizontal memungkinkan ada beberapa hak kepemilikan secara bersamaan dalam satu bidang tanah.**

dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya (Boen, 2007).

Berdasarkan asas pemisahan horizontal, dimungkinkan dalam satu bidang tanah yang sama terdapat beberapa hak

kepemilikan atas tanah secara bersamaan. Misalnya, ada tanah hak milik individu, di atasnya dibuat perjanjian dengan pihak konstruktor agar dapat dibangun gedung perkantoran yang dilekatkan Hak Guna Bangunan (HGB) selama 30 tahun dan bisa diperpanjang 20 Tahun (Boen, 2007).

Penerapan asas horizontal berlaku kepentingan tiga pihak, yaitu sebagai berikut.

1. Pihak pertama, yaitu pihak yang membangun ataupun menanam tanaman.
2. Pihak kedua, yaitu pihak yang mempunyai tanah.
3. Pihak ketiga, yaitu pihak yang membeli tanah beserta bangunan ataupun tanaman yang ada di atasnya dan kreditor yang menerima tanah beserta bangunan yang ada di atasnya sebagai jaminan utang.

## B. Dua Perangkat Hukum Pembagian Tanah

Secara garis besar, hukum tanah yang berlaku sebelum diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, berlaku 2 (dua) perangkat hukum tanah, yaitu hukum tanah barat yang bersumber pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dan hukum tanah adat yang bersumber pada hukum adat.

Kedua perangkat hukum tersebut, mempunyai asas yang berbeda dalam menyikapi hubungan antara tanah dengan benda-benda yang ada di atasnya. Hukum tanah barat yang bersumber pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), berlaku ketentuan bahwa benda-benda atau bangunan menjadi bagian dari tanahnya karena berlaku asas perlekatan (asas *natrekking* atau asas *accessie*) sebagaimana diatur dalam Pasal 500 KUH Perdata.

Atas dasar asas itu, maka pemilikan

**Menurut hukum adat, pihak yang membangun adalah pemilik dari bangunan tersebut.**

atas tanah menurut hukum barat itu meliputi juga pemilikan dari bangunan yang ada di atasnya (Pasal 571 KUH Perdata). Bangunan yang didirikan di atas tanah kepunyaan pihak lain menjadi

milik yang punya tanah (Pasal 601 KUH Perdata), kecuali diperjanjikan lain.

Sementara itu, menurut hukum adat (dikenal dengan hak-hak atas tanah adat Indonesia) tunduk pada Asas Pemisahan Horizontal (*Horizontale InScheiding*) antara tanah dengan bangunan atau benda-benda yang ada atau berdiri di atasnya. Dengan kata lain, pihak yang membangun adalah pemilik dari bangunan tersebut.

Asas pemisahan horizontal dalam hukum adat ini terlihat jelas dalam hak numpang. Hal ini menunjukkan bahwa dalam numpang itu, orang tidak ada sangkut pautnya dengan tanah tersebut. Orang itu tinggal dalam rumah di atas tanah terlepas dari tanah, meskipun ia mempunyai rumah di situ, terlihat pula bahwa pohon-pohon dapat dijual dan digadaikan tersendiri terlepas dari tanahnya (Hasan, 2011: 57).

**Asas hukum adat tidak bersifat mutlak karena selalu memerhatikan faktor-faktor adat, realistis, berdasarkan kenyataan yang ada.**

Namun, pada dasarnya asas-asas hukum adat itu tidak bersifat mutlak. Penerapan-penerapan asas hukum adat selalu memerhatikan faktor-faktor adat, bersikap realistis, berdasarkan kenyataan-kenyataan yang ada. Semula dalam suasana pedesaan, belum dikenal bangunan-

bangunan dari batu yang berfundamen. Menurut kenyataannya, pembuatan bangunan tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanahnya yang sukar dibongkar. Terlebih untuk memindahkannya ke tempat lain tanpa merusaknya, seperti bangunan. Dewasa ini, di daerah berlakunya hukum adat pun sudah meluas dan meliputi pula daerah-daerah perkotaan.

Demikianlah misalnya kalau menurut kenyataannya bangunan ataupun tanaman yang bersangkutan memang tidak merupakan satu kesatuan dengan tanahnya (dari kayu, *bamboo*, atau *prefabricated*) hingga mudah untuk dapat dibongkar dan dipindahkan ke tempat lain. Oleh karena itu, ketentuan hukum tanah tidaklah berlaku terhadapnya. Misalnya ketentuan-ketentuan Pasal 21, 26, 30, dan 36 UUPA yang menyatakan jatuhnya tanah yang bersangkutan pada Negara. Bangunan yang ada di atas tanah hak milik boleh saja dimiliki oleh suatu Perseroan Terbatas (PT), di mana PT menurut hukum tanah tidak boleh

menguasai tanah dengan hak milik. Hukum tanah memang memungkinkan pemilikan bangunan oleh suatu PT di atas tanah milik “pihak lain”, yang dikuasai oleh PT tersebut dengan hak guna bangunan, hak pakai, atau hak sewa (Pasal 35, 41, dan 44 UUPA).

Supriadi (2007) memberi contoh dalam kasus yang bersifat komunalistik religius yang memungkinkan penguasaan tanah secara individual dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung unsur kebersamaan. Lebih lanjut dalam tulisannya, Supriadi menguraikan bahwa sifat komunalistik religius dari konsepsi hukum tanah nasional diatur dalam Pasal 1 ayat (2) UUPA. Adapun pasal tersebut berbunyi, “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”.

Selain menguraikan sifat komunalistik religius yang juga menyumbang konsep dalam hukum tanah nasional, Supriadi juga menyebutkan sejumlah asas-asas lain yang ada dalam asas hukum adat yang digunakan dalam hukum tanah nasional, yaitu:

1. asas religius (pasal 1);
2. asas kebangsaan (pasal 1, 2, dan 9);
3. asas demokrasi (pasal 9);
4. asas kemasyarakatan, pemerataan, dan keadilan sosial (pasal 6, 7, 10, 11 dan 13);
5. asas penggunaan dan pemeliharaan tanah secara berencana (pasal 14 dan 15), serta;
6. asas pemisahan horizontal. (54?)

Penggunaan asas pemisahan horizontal ini menerobos asas perlekatan vertikal yang dianut dalam Buku II BW, yang menentukan bahwa semua benda yang melekat dengan tanah dianggap sebagai satu kesatuan dengan tanahnya. Oleh sebab itu, apabila tanahnya dijual atau dijaminkan, maka sekaligus berikut dengan segala benda yang



ada/berdiri di atasnya. Jika dalam sebidang tanah, ada dua hak yang melekat. Pertama, hak primer, yaitu hak milik (individu atau pun hak menguasai negara). Kedua, hak sekunder (hak pakai, hak pengelolaan, hak guna bangunan, hak guna usaha dan lain-lain).

### C. Asas Pemisahan Horizontal dalam Lingkungan Hukum Tanah Adat

Sejarah asas pemisahan horizontal yang diterapkan di daerah Gorontalo atau dikenal dengan sebutan *tayade* sudah dilaksanakan jauh sebelum Indonesia merdeka. Hal ini telah dilakukan bahkan sebelum Belanda menjajah seluruh wilayah Indonesia, termasuk daerah Gorontalo.

Catatan sejarah ini dapat dilihat pada tulisan Prof. Mr. Cornelis van Vollenhoven yang membagi Indonesia menjadi 19 lingkungan hukum adat (*rechtsringen*). Satu daerah yang garis-garis besar, corak, dan sifat hukum adatnya seragam

disebutnya sebagai *rechtskring*. Setiap lingkungan hukum adat tersebut dibagi lagi dalam beberapa bagian yang disebut kukuban hukum (*rechtsgouw*). Lingkungan hukum adat tersebut adalah sebagai berikut.

1. Aceh (Aceh Besar, Pantai Barat, Singkel, Semeuleu)
2. Tanah Gayo, Alas, dan Batak
  - a. Tanah Gayo (Gayo lueus)
  - b. Tanah Alas
  - c. Tanah Batak (Tapanuli)
    - 1) Tapanuli Utara: Batak Pakpak (Barus), Batak karo, Batak Simelungun, Batak Toba (Samosir, Balige, Laguboti, Lumbun Julu)
    - 2) Tapanuli Selatan: Padang Lawas (Tano Sepanjang), Angkola, Mandailing (Sayurmatinggi)
    - 3) Nias (Nias Selatan)
3. Tanah Minangkabau (Padang, Agam, Tanah Datar, Limapuluh Kota, Tanah Kampar, Kerinci)

4. Mentawai (Orang Pagai)
5. Sumatera Selatan
  - a. Bengkulu (Renjang)
  - b. Lampung (Abung, Paminggir, Pubian, Rebang, Gedingtataan, Tulang Bawang)
  - c. Palembang (Anak Lakitan, Jelma Daya, Kubu, Pasemah, Semendo)
  - d. Jambi (Batin dan Penghulu)
  - e. Enggano
6. Tanah Melayu (Lingga-Riau, Indragiri, Sumatera Timur, Orang Banjar)
7. Bangka dan Belitung
8. Kalimantan (Dayak Kalimantan Barat, Kapuas, Hulu, Pasir, Dayak, Kenya, Dayak Klemanten, Dayak Landak, Dayak Tayan, Dayak Lawangan, Lepo Alim, Lepo Timei, Long Glatt, Dayak Maanyan, Dayak Maanyan Siung, Dayak Ngaju, Dayak Ot Danum, Dayak Penyambung Punan)
9. Gorontalo (Bolaang Mongondow, Suwawa, Boilohuto, Paguyaman)

10. Tanah Toraja (Sulawesi Tengah, Toraja, Toraja Baree, Toraja Barat, Sigi, Kaili, Tawali, Toraja Sadan, To Mori, To Lainang, Kep. Banggai)
11. Sulawesi Selatan (Orang Bugis, Bone, Goa, Laikang, Ponre, Mandar, Makasar, Selayar, Muna)
12. Kepulauan Ternate (Ternate, Tidore, Halmahera, Kao, Tobelo, Kep. Sula)
13. Maluku Ambon (Ambon, Hitu, Banda, Kep. Uliasar, Saparua, Buru, Seram, Kep. Kei, Kep. Aru, Kisar)
14. Irian
15. Kep. Timor (Kepulauan Timor, Timor, Timor Tengah, Mollo, Sumba, Sumba Tengah, Sumba Timur, Kodi, Flores, Ngada, Roti, Sayu Bima)
16. Bali dan Lombok (Bali Tanganan-Pagrisingan, Kastala, Karrang Asem, Buleleng, Jembrana, Lombok, Sumbawa)
17. Jawa Pusat, Jawa Timur serta Madura (Jawa Pusat, Kedu, Purworejo,

Tulungagung, Jawa Timur, Surabaya, Madura)

18. Daerah Kerajaan (Surakarta, Yogyakarta)

19. Jawa Barat (Priangan, Sunda, Jakarta, Banten) (sumber: wikipedia.com).

Prof. Mr. Cornelis van Vollenhoven dalam karya tersebut, Gorontalo tercatat

**// Gorontalo sering menggunakan asas pemisahan horizontal pada pembagian warisan (tanah dan isinya) dari orang tua kepada anaknya. //**

sebagai hukum adat ke-9 yang merupakan lingkungan hukum adat yang memiliki corak, serta karakteristik berbeda dengan sistem adat daerah lainya. Salah satu corak yang di-

maksud adalah asas pemisahan horizontal yang sering digunakan oleh masyarakat Gorontalo. Asas ini sering digunakan pada pembagian warisan dari orang tua kepada anaknya, dalam hal ini tanah serta isinya.

Kepemilikan tanah dikuasai oleh anak tertua, sementara tanaman (dominan di daerah Gorontalo adalah pohon kelapa) dikuasai haknya oleh anak terakhir (apabila hanya dua bersaudara, sementara lebih dari dua bersaudara akan dibagi berdasarkan perbidang tanah).

Selain itu, ungkapan tanah adat pertama kali dipopulerkan oleh Prof. Mr. Cornelis van Vollenhoven dengan istilah *beschikking srecht* (hak ulayat). Pengakuan hak ulayat tertuang dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 (UUD 1945), khususnya dalam Pasal 18 B Ayat (2) dan Pasal 28 I Ayat (3) yang terkait dengan keberadaan dan hak-hak masyarakat hukum adat.

Pasal 18 ayat (2) berbunyi, “Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip negara kesatuan Republik Indonesia yang diatur dalam

undang-undang. Lebih lanjut pada Pasal 28 I Ayat (3) yang berbunyi, “Identitas budaya dan hak masyarakat tradisional dihormati selaras dengan perkembangan zaman dan peradaban.

Ketentuan di atas memerintahkan untuk mengatur hak ulayat dalam bentuk undang-undang. Namun, sampai saat ini, undang-undang yang khusus mengatur lebih lanjut kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat dan hak-hak tradisionalnya belum dibuat. Hal ini menyebabkan pengaturan tanah hak ulayat dalam hukum positif Indonesia yang diberikan oleh negara demi tercapainya kepastian hukum penguasaan tanah hak ulayat oleh masyarakat hukum adat menjadi tidak jelas. Pengaturan itu dimaksudkan sebagai komitmen dan upaya dari negara untuk mengembalikan hak-hak masyarakat adat yang selama ini terpinggirkan (RosmidahL 2010: 95).

Keberadaan hak ulayat pada dasarnya dalam UUPA sudah diakui. Akan tetapi, pengakuan tersebut masih diikuti oleh syarat-syarat tertentu, yaitu “eksistensi” dan mengenai pelaksanannya. Oleh karena itu, hak ulayat dapat diakui sepanjang menurut kenyataan masih ada. Maksudnya adalah apabila di daerah-daerah di mana hak itu tidak ada lagi, maka tidak akan dihidupkan kembali.

Pelaksanaan tentang hak ulayat dalam UUPA diatur di dalam pasal 3 yang berbunyi, “Pelaksanaan hak ulayat harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, serta tidak bertentangan dengan Undang-Undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi. Sesuai dengan apa yang diterangkan dalam penjelasan umum (Angka H/3) di sini ditegaskan pula bahwa kepentingan sesuatu masyarakat harus tunduk pada kepentingan nasional dan negara yang lebih tinggi dan lebih luas.”



Oleh sebab itu, pelaksanaan hak ulayat secara mutlak, yaitu seakan-akan anggota-anggota masyarakat sendiri yang berhak atas tanah wilayahnya itu. Selain itu, seakan hanya di peruntukkan untuk masyarakat hukum adat itu sendiri. Sikap yang demikianlah oleh UUPA dianggap bertentangan. Hal ini sesuai dengan asas-asas yang tercantum dalam pasal 1 dan 2. Dalam UUPA dan hukum tanah nasional, hak ulayat tidak dihapus, tetapi juga tidak akan mengaturnya.

Artinya, mengatur hak ulayat dapat berakibat melanggengkan atau melestarikan eksistensinya. Pada dasarnya, hak ulayat terhapus dengan sendirinya melalui proses alamiah, yaitu dengan menjadi kuatnya hak-hak perorangan dalam masyarakat hukum adat yang bersangkutan (uraian 85 dan 106 E) (pancanaka.org). Peralihan hak ulayat ke hak-hak perorangan dalam hukum adat inilah yang menggunakan asas pemisahan horizontal dalam penerapannya.



# **BAB 3**

## **JUAL BELI TANAH DI GORONTALO**





## A. Konsep *Tayade* dalam Jual Beli Tanah Gorontalo

Masyarakat adat Gorontalo menerapkan asas pemisahan horizontal jauh sebelum ditetapkannya Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Hal ini dapat dilihat hukum adat Gorontalo yang dikenal dengan sebutan *tayade*.

Kata *tayade* dalam bahasa Gorontalo adalah pembagian. Kata pembagian ini dikhususkan pada warisan terhadap harta peninggalan orang tua kepada anak-anak mereka. Termasuk di dalamnya adalah pembagian tanah, serta isinya yang dipisahkan ataupun dibagi antara hak tanah dan hak terhadap tumbuhan ataupun bangunan yang ada di atas tanah tersebut.

Selain dalam pembagian warisan, penerapan pemisahan horizontal atau disebut juga dengan *tayade* sering diterapkan oleh masyarakat Gorontalo pada transaksi jual beli. Objek jual belinya adalah tanah, tumbuhan, ataupun bangunan yang ada di tanah tersebut. Kepemilikan hak terkait

tanah dijual sendiri kepada pihak tertentu, sementara bangunan ataupun tumbuhan yang ada di atas tanah tersebut dijual sendiri kepada pihak lain yang berminat.

**Selain pada warisan, *tayade* pun diterapkan masyarakat Gorontalo pada transaksi jual beli, yaitu tanah, tumbuhan, atau bangunan di tanah tersebut.**

Sementara maksud dari kata *tayade* dalam proses jual beli tanah oleh masyarakat Gorontalo adalah sebagai berikut.

1. Berdasarkan kebiasaan yang berkembang pada masyarakat, yaitu untuk mempertahankan tanah. Akan tetapi, dikarenakan kebutuhan, maka hanya menjual isinya saja.

2. Tindak lanjut dari pembagian warisan, yaitu salah satu ahli waris dikarenakan keterdesakan ekonomi dan sepengetahuan ahli waris lainnya menjual hak warisannya dari hasil *tayade*.
3. Berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak yang dengan sengaja hanya menjual ataupun membeli sebagian isi dari atau tanah itu sendiri yang diperjualbelikan.

Tujuan dari penerapan *tayade* itu sendiri adalah sebagai berikut.

1. Menanamkan sifat saling menjaga harta dikarenakan harta-harta tersebut saling berkaitan antara satu dengan yang lainnya.
2. Agar harta tersebut tidak bisa diperjualbelikan dikarenakan harta ataupun tanah tidak dimiliki oleh satu orang melainkan beberapa orang dengan jenis kepemilikan berbeda-beda.

3. Pada transaksi jual beli, penerapan *tayade* sengaja dilakukan agar supaya peralihan tanah ataupun isinya tidak beralih sekaligus dan masih bisa dipergunakan oleh pihak lain.

## **B. Pelaksanaan Asas Pemisahan Horizontal Jual Beli Tanah Masyarakat Gorontalo**

Pelaksanaan asas pemisahan horizontal yang dilakukan oleh masyarakat Gorontalo pada praktiknya tanpa disadari oleh masyarakat itu sendiri telah berlangsung sejak zaman kerajaan Gorontalo. Pada masa itu, tanah belum memiliki nilai yang sangat berarti seperti saat ini. Sehingga, di masa itu kebanyakan tanah yang pernah digarap oleh orang diberikan cuma-cuma kepada pihak lain untuk digarap demi memenuhi kebutuhan hidup mereka. Pihak kedua tersebut tidak memiliki hak untuk menguasai tanah, tetapi hanya memiliki hak untuk memungut hasil dari tanaman yang mereka tanam di lahan tersebut. Lahan itu



tetap dimiliki atau dikuasai oleh penggarap pertama pembuka lahan, yaitu dari membuka lahan menjadi perkebunan yang sebelumnya hutan.

Pelaksanaan seperti itu terus berlanjut hingga saat ini. Hanya beberapa bagian saja yang mengalami perubahan seiring dengan perkembangan pembangunan dengan meningkatnya jumlah penduduk yang berbanding terbalik dengan semakin sempitnya lahan pemukiman. Hal ini menjadi faktor utama sistem penerapan asas pemisahan horizontal yang mengalami pergeseran nilai.

Sebelumnya, tanah hanya diberikan begitu saja untuk dikelola, kini menjadi sebuah nilai yang tinggi. Sehingga, pihak penggarap lahan harus melakukan perjanjian dengan pemilik lahan atau dalam transaksi jual beli tanah tidak dengan isinya. Begitu pun sebaliknya, isi tidak dengan tanahnya, seperti dalam hak sewa perjanjiannya harus berdasarkan syarat sah suatu perjanjian. Hal ini seperti yang tertulis

dalam Pasal 1320 KUHPerdota, yaitu (Subekti, n.d.: 339): “Sepakat mereka untuk mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan sebab yang halal.”

Pelaksanaan sistem pemisahan horizontal pada dasarnya yang dilakukan oleh masyarakat adat Gorontalo khususnya, dan masyarakat yang ada di Provinsi Gorontalo pada umumnya agak bertentangan dengan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) No 5 Tahun 1960. Maksud dari sistem pemisahan horizontal dalam UUPA adalah pemberian hak penggunaan lahan milik dari pemegang hak milik kepada pihak kedua dalam rangka menggunakan lahan ataupun tanah dari si pemegang hak milik untuk keperluan dari pihak kedua. Jangka waktunya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

Namun, dalam sistem pemisahan horizontal dalam masyarakat Gorontalo adalah pelimpahan kewenangan secara penuh dari pemegang hak milik kepada

pihak yang ingin membeli bangunan ataupun tanaman yang ada di atas tanah si pemegang hak milik. Akhirnya, pemegang hak milik dengan sendirinya hanya menguasai hak terhadap tanah itu sendiri, sementara tanaman ataupun bangunan yang ada di atas tanah tersebut sudah beralih haknya kepada si pembeli ataupun yang diwariskan tanpa adanya waktu kedaluwarsa yang disepakati.

Berdasarkan hal tersebut, maka bisa dipastikan kekuatan hukum dari pemegang hak guna tanaman ataupun bangunan yang berada di atas lahan milik pihak lain tidak memiliki kekuatan hukum dari UUPA maupun aturan. Sementara itu, dalam sistem hukum adat yang ada di Provinsi Gorontalo, sistem pemisahan horizontal memiliki kekuatan hukum yang dinaungi oleh hukum adat yaitu adanya unsur kepercayaan dan kesepakatan yang tidak tertulis.

## **1. Sistem Perjanjian yang Sering Diterapkan Masyarakat Gorontalo**

Sistem perjanjian di Indonesia memberlakukan asas konsensualisme. Asas ini berarti bahwa pada dasarnya, perjanjian dan perikatan yang timbul sudah lahir sejak detik tercapainya kesepakatan (Subekti, 2004: 15). Makna kesepakatan dalam hal ini adalah kedua subjek yang mengikatkan diri ke dalam perjanjian telah sepakat, setuju, atau seiya-sekata mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang telah dikehendaki (Subekti, 2004: 17).

Tidak ada aturan bahwa suatu perjanjian harus dibuat tertulis, sehingga apabila perjanjian hanya berbentuk lisan, seperti yang banyak diterapkan di Indonesia, maka hal ini dibolehkan dan perjanjian tersebut dianggap sah selama syarat sah perjanjian terpenuhi. Hanya saja, perjanjian tidak tertulis sering kali menimbulkan permasalahan karena banyak ketidakjelasan yang terjadi. Contohnya, dalam hal jangka waktu penggunaan

tanaman yang telah dibeli oleh pihak lain. Perjanjian tertulis akan jelas dicantumkan waktu akan berakhir sehingga akan otomatis selesai.

**Perjanjian boleh dalam bentuk lisan, tidak harus selalu berbentuk tulisan. Namun, dalam perjanjian tidak tertulis sering timbul permasalahan karena banyak ketidakjelasan yang terjadi.**

Walaupun demikian, dalam praktiknya, sistem pelaksanaan asas pemisahan horizontal yang melekat pada masyarakat adat Gorontalo (yang kita kenal dalam sistem hukum Indonesia adalah perjanjian) sering mengganti sistem perjanjian tidak tertulis yang didasari dengan sistem kepercayaan. Apabila bentuknya tidak tertulis, maka harus ada pemberitahuan dari

para pihak bahwa sewa telah berakhir dan tidak akan dilanjutkan. Hal ini tertera dalam pasal 1571 KUHPerdara bahwa jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain mengatakan bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.

Meski demikian, pada kenyataannya, sistem yang sering diterapkan oleh masyarakat Gorontalo terkait asas pemisahan horizontal adalah terjadinya jual beli tanah ataupun warisan telah disepakati oleh kedua belah pihak tanpa adanya unsur paksaan. Jika nantinya timbul persoalan di kemudian hari, maka akan diselesaikan dengan musyawarah bersama lembaga adat (Subekti, 2004: 17).

## 2. Sistem Penerapan *Tayade* dalam Jual Beli Tanah

Masyarakat Gorontalo tanpa disadari telah menerapkan asas horizontal terkait jual beli tanah dan warisan dalam kehidupan mereka sehari-hari. Hal ini juga seperti pada penerapan *tayade* dalam warisan masyarakat Gorontalo hingga jual beli antarmasyarakat Gorontalo.

Sistem yang digunakan sedikit berbeda dengan sistem perjanjian sewa menyewa. Hal ini karena barang yang telah dijual (dalam hal ini tanaman) sudah bukan milik dari si pemilik tanah, melainkan telah menjadi milik dari pihak kedua. Selama pihak kedua tersebut masih menggunakan tanaman untuk memenuhi kebutuhan mereka, maka si pemilik tanah tidak berhak merusak. Terlebih lagi memusnahkan tanaman tersebut meskipun lahan yang dijadikan tempat bercocok tanam akan dipakai oleh si pemilik lahan. Hal ini karena dalam jual beli telah disepakati mengenai

penggunaan tanaman oleh si pembeli (pihak kedua) dengan si penjual (pemilik lahan).

Jual beli tanah ataupun isinya di daerah Isimu terlihat dilakukan dengan asas pemisahan horizontal oleh beberapa masyarakat. Seperti kata salah seorang warga:

***Biasaliyo watiya mopotali tuango  
huta madelo batango bongo ode  
tamotali, toutonu tingolio  
bohemohama hasili lio lobongo  
botiya dila moharapu huta umali  
haku latiya wau uwito mailali  
kesepakatan toutonu sambe  
masatya dialu masaalah.***

Artinya, “Biasanya saya menjual yang ada di atas tanah seperti kelapa kepada pembeli. Mereka hanya mengambil hasil kelapanya dan tidak mengharapkan tanah yang menjadi hak milik saya. Itu sudah jadi



kesepakatan dan hingga saat ini tidak ada masalah”.

Begitu pula di daerah Suwawa. Beberapa desa ada yang masih menerapkan jual beli tanah menggunakan asas pemisahan horizontal. Masyarakat setempat memberi keterangan bahwa pelaksanaan jual beli tanaman yang ada di atas tanah tersebut sudah sering dilakukan.

“

***Toilaluma'a memangi masudah  
ilungkapi lio huta botiya haku  
latiya wau japotali latiya, bo  
batango bongo u'tumutumulo  
toitato lohuta botiya upotali latiya,  
wau pihaki tamotali mailolimo  
toutonu timongoliyo bo mo'ola  
botiya bongo wau huta liyo haku  
latiya, wau transaksi lo mopotali  
wau motali botiya masudah  
pilhutu latiya lo tamopotali to  
awali lo taunu 2010.***

”

Artinya, “Sudah sejak lama memang sudah diungkap bahwa tanah ini hak milik saya. Hanya batang kelapa yang hidup di atas tanah itu yang akan saya jual. Pihak pembeli sudah mendapat informasi bahwa mereka hanya mengelola kelapa ini, sedangkan tanah ini haknya saya. Transaksi jual belinya sudah selesai saya buat pada saat menjualnya di awal tahun 2010.”

Adanya ketidakjelasan jual beli antara si pembeli tanaman ataupun yang ada di atas tanah yang bukan miliknya, maka sewaktu-waktu permasalahan bisa saja timbul. Permasalahan tersebut yaitu pembeli dapat diminta untuk mengembalikan tanah kepada pemilik karena dianggap waktunya telah habis. Hal ini dapat merugikan si pembeli isi dari tanah karena hanya mendapatkan sedikit waktu untuk bersiap-siap meninggalkan tanah atau justru tidak memiliki waktu sama sekali. Akhirnya, menimbulkan perasaan terusir dan tentunya akan sangat mengganggu ketentraman di antara kedua pihak.

Permasalahan tersebut tidak akan terjadi apabila ditetapkan di atas perjanjian berbentuk tertulis dengan jangka waktu yang sudah ditentukan. Hal ini karena kedua belah pihak mengetahui dengan pasti jangka waktu berlangsungnya perjanjian tersebut.

Permasalahan lain dalam penerapan asas horizontal ini juga ditemukan di daerah Isimu. Hal ini tidak lain karena berbedanya kepemilikan antara tanah dan kepemilikan isi di atas tanah. Tanah yang memiliki sertifikat akan dibeli oleh masyarakat pendatang untuk digunakan sebagai tempat usaha. Sebelumnya, tanah tersebut telah di dijual isinya, yaitu 100 pohon kelapa kepada pihak

**“Segala bentuk permasalahan dapat dihindari apabila perjanjian berbentuk tulisan dengan jangka waktu yang jelas atau sudah ditentukan.”**

lain dan hasilnya telah digunakan oleh si pembeli pohon kelapa untuk dipanen. Tidak jarang hal inilah yang menjadi permasalahan. Ketika si pemilik tanah ingin menjual tanahnya kepada warga pendatang untuk dibangun ruko dan pabrik, kemudian tidak diizinkan oleh si pemilik pohon kelapa karena tidak mau kelapanya ditebang.

### **C. Cara Penyelesaian ketika Terjadi Sengketa Tanah**

Keterangan dari lembaga adat Gorontalo, mengungkapkan bahwa apabila terjadi permasalahan terkait jual beli tanaman yang ada di atas lahan milik dari pihak lain, maka akan diselesaikan dengan musyawarah. Ayahanda (kepala desa) sebagai pengambil keputusan. Namun, apabila dilihat dari segi UUPA No 5 tahun 1960, maka akan dikembalikan kepada si pemilik hak terkuat (dalam hal ini adalah pemilik lahan atau tanah tersebut).

Selain itu, dalam pengakuan terhadap hak ulayat diberikan melalui Peraturan Daerah (Perda) Kabupaten. Setelah melalui tahapan penelitian, untuk menilai apakah hak yang diakui oleh masyarakat itu telah memenuhi kriteria hak ulayat yang ditetapkan oleh PMNA/KBPN No. 5/1999.

Tidak semua hak ulayat dapat diakui. Pasal 2 PMNA/KBPN 5/199 memberikan kriteria yang harus dipenuhi agar hak ulayat dapat diakui, yakni:

**Adanya sekelompok orang yang masih merasa terikat oleh tatanan hukum adatnya sebagai warga bersama suatu persekutuan hukum tertentu, yang mengakui dan menerapkan ketentuan-ketentuan persekutuan tersebut dalam kehidupannya sehari-hari.**

Tanah ulayat tertentu yang menjadi lingkungan hidup para warga persekutuan hukum tersebut dan tempatnya mengambil keperluan hidup sehari-hari, serta tatanan hukum adat mengenai pengurusan, penguasaan dan penggunaan tanah ulayat yang berlaku dan ditaati oleh para warga persekutuan hukum.

Secara konstitusional, negara mengakui dan melindungi hak-hak rakyat dan masyarakat hukum adat atas tanah. Penyelesaian sengketa penerapan asas pemisahan horizontal terhadap hak milik atas tanah adalah lewat penyelesaian secara kekeluargaan. Akan tetapi, bila pendekatan kekeluargaan tidak tercapai, maka dapat diajukan ke pengadilan.

#### D. Dampak Hukum Penerapan Asas Pemisahan Horizontal (*Tayade*) di Gorontalo

Dampak hukum dari penerapan *tayade* apabila diperbandingkan dengan sistem hukum yang berlaku di Indonesia ini, yaitu dimungkinkan dalam satu bidang tanah yang sama terdapat beberapa hak kepemilikan atas tanah secara bersamaan. Hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman

**“ Hukum *tayade* memungkinkan adanya beberapa hak kepemilikan atas tanah secara bersamaan melalui dua hak, yaitu hak primer dan hak sekunder. ”**

yang ada di atasnya. Jadi, dalam sebidang tanah, ada dua hak yang melekat. Pertama, hak primer, yaitu hak milik (individu atau hak menguasai negara). Kedua,

hak sekunder (hak pakai, hak pengelolaan,

hak guna bangunan, hak guna usaha, dan lain-lain).

Masalah yang terjadi apabila setelah hak sekundernya berakhir, maka pemegang hak milik tadi ingin mengusahakan tanah tersebut sendiri. Sementara itu, di atas tanahnya masih ada sebuah gedung atau tumbuhan yang memberikan hasil. Dalam proses pembangunan gedung ataupun penanaman pohon di sebidang tanah, maka dengan sendirinya tanah tersebut akan berubah struktur tanahnya. Adanya penanaman pohon ataupun penggalian untuk membuat pondasi sebagai landasan dari pembuatan bangunan.

Praktik pelekatan dua hak berbeda seperti ini dapat diperjanjikan bahwa pemegang hak sekunder akan menyerahkan gedung ataupun tanaman kepada pemegang hak milik ketika masa berlaku hak sekunder berakhir. Akan tetapi, bukankah pemilik tanah tetap kekurangan pilihan terkait apa yang dapat dilakukan terhadap benda miliknya tersebut?



Lagi pula, itu merupakan ketidakadilan terhadap pemilik tanaman ataupun gedung apabila dia yang telah bersusah payah dan mengeluarkan biaya, waktu dan tenaga untuk menanam, serta merawat tanaman ataupun pembangunan gedung, tetapi pada akhirnya harus kehilangan hak itu sendiri.

Melalui peraturan perundang-undangan pertahanan, maka tidak ada seorang pun yang bersedia begitu saja menyerahkan tanaman ataupun gedung miliknya kepada orang lain hanya karena hak sekunder habis masa berlakunya. Jurisprudensi Mahkamah Agung mengatakan bahwa pemegang hak sekunder lama akan diberikan prioritas terhadap perpanjangan hak sekunder tersebut. Kewajiban perpanjangan ini dapat saja terjadi. Sehingga, bisa saja seseorang mengajukan permohonan perpanjangan hak sekunder tersebut atas nama sendiri mengingat masih kurang tertatanya sistem pendaftaran tanah kita. Oleh karena itu, sudah bisa dipastikan sertifikat hak primer

atas nama orang yang hanya memiliki hak sekunder tersebut dapat dikeluarkan dari BPN.

Berdasarkan hal di atas, persoalan hukum yang muncul atas peralihan hak atas tanah dengan jual beli dalam penerapan asas pemisahan horizontal adalah:

1. Apakah hukum yang berlaku terhadap tanah dengan sendirinya berlaku juga terhadap tanaman yang berdiri di atasnya?
2. Siapakah menurut hukum pemilik tanah dan tanaman di atas tanah?

Kondisi ini menjadi hal yang harus dibenahi oleh pemerintah Indonesia melalui pembaharuan regulasi agar terdapat kepastian hukum, baik pemilik tanah maupun pemilik tanaman yang berada di atas tanah.

Hal di atas memberikan pencerahan bahwa masyarakat Gorontalo harus lebih berhati-hati dalam memilih ataupun menggunakan sistem asas pemisahan horizontal, tidak lain untuk meminimalisasi terjadinya

permasalahan di kemudian hari. Penerapan asas pemisahan horizontal ini, baik dalam sistem jual beli maupun warisan, sebaiknya diusahakan sesuai dengan koridor hukum yang ada sehingga tidak ada pihak yang dirugikan.



## DAFTAR PUSTAKA

- Boen, Hendra Setiawan. (2007). "Beberapa Pemikiran tentang Asas Pemisahan Horizontal dalam Pertanahan". Tersedia di: <https://www.hukumonline.com/berita/baca/hol16703/beberapa-pemikiran-tentang-asas-pemisahan-horizontal-dalam-pertanahan>.
- Hasan, Djuhaendah. (2011) *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*. Penerbit: Nuansa Madani.
- Hasil wawancara dengan Djafar Limonu Masyarakat Gorontalo (22/09/2016).
- Hasil Wawancara dengan Dr. Alim Niode, Wakil Ketua Adat Provinsi Gorontalo (23/10/2016).
- Hasil Wawancara dengan H. Lukman Katili. M.Ag., Wakil Ketua Adat Provinsi Gorontalo (27/10/2016).
- Hasil Wawancara dengan H. Lukman Katili. M.Ag., Wakil Ketua Adat Provinsi Gorontalo (01/11/2016).
- [http://www.pancanaka.org/index.php?option=com\\_content&view=article&id=323:tentang-tanah-ulayat&catid=89&Itemid=218](http://www.pancanaka.org/index.php?option=com_content&view=article&id=323:tentang-tanah-ulayat&catid=89&Itemid=218).
- [https://id.wikipedia.org/wiki/Hukum\\_adat](https://id.wikipedia.org/wiki/Hukum_adat)
- <https://id.wikipedia.org/wiki/Tanah>.

- Kamus Besar Bahasa Indonesia.  
Kamus Hukum, Op.cit hlm. 177.  
Perment No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Rosmidah. (2010). "Jurnal Hukum Pengakuan Hukum terhadap Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat dan Hambatan Implementasinya". Jambi: Universitas Jambi.
- Soerjopratikno, Hartono. (1982). *Aneka Perjanjian Jual Beli*. Yogyakarta: Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada.
- Subekti, R. (n.d). "Kitab Undang-Undang Hukum Perdata".
- Subekti. (2004). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Sunyoto, Agus. (2012). *Atlas Walisongo*. Jakarta: Penerbit Pustaka Liman, Trans Pustaka dan LTN PBNU.
- Supriadi. (2007). *Hukum Agraria*. Jakarta: Penerbit Sinar Grafika.
- UUPA Pasal 2 Tahun 1960.