

JURNAL LAWNESIA

Volume 1 (2), Desember 2022, 200-212
E-ISSN: 2829-7873



THE MEANING OF IMPOSITION OF UNDERLAND BUILDINGS ON LIABILITY RIGHTS

MAKNA PEMBEBANAN BANGUNAN DIBAWAH TANAH PADA HAK TANGGUNGAN

Muchammad Rizal Jiwandono

Fakultas hukum Universitas Jember
sudonosoe kamto@gmail.com

Dr. Moh. Ali S.H., M.H

Fakultas hukum Universitas Jember
Tugasm930@gmail.com

Prof. Dr. Herowati Poesoko, S.H.,M.H.

Fakultas hukum Universitas Jember
Poesokoherowati48@gmail.com

Abstrak

Perkembangan dan kemajuan zaman yang sangat pesat dalam hal ekonomi jika tanpa adanya pembaharuan dan pembentukan hukum yang sesuai akan dapat menimbulkan ketimpangan dan membahayakan perkembangan bidang ekonomi. Undang-undang Hak Tanggungan ini sebagai satu kemudahan bagi iklim investasi dan perkreditan di Indonesia, tetapi di sisi lain terdapat kontradiksi antara Undang-undang no 5 tahun 1960 (UUPA) dan UUHT berkaitan dengan asas yang digunakan oleh kedua Undang-Undang ini. Karena itu terdapat 3 (tiga) rumusan pertama apa makna pembebanan jaminan pada Hak tanggungan, kedua apakah pembebanan bangunan dibawah tanah dalam hak tanggungan mendasarkan pada prinsip perlekatan, dan ketiga bagaimana pengaturan kedepan pembebanan bangunan dibawah tanah pada hak tanggungan. Metode yang digunakan dalam penelitian ini Yuridis Normatif dengan Pendekatan konseptual, Pendekatan Perundang-undangan dan, Pendekatan Historis. Hasil dari penelitian ini Hak Tanggungan adalah sebuah lembaga yang bertanggung jawab sebagai penjamin atas pelunasan utang tertentu, dengan hak-hak atas tanah seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan hak pakai. hak tanggungan mendasarkan pada prinsip perlekatan karena pada judul UUHT terdapat kata berkaitan dengan tanah. kedepan mengenai pembebanan

bangunan dibawah tanah pada hak tanggungan perlunya sebuah landasan hukum atas pemanfaatan ruang bawah tanah atau bangunan di bawah tanah yang kemudian dimasukkan sebagai tambahan pada UUHT.

Kata kunci : Bangunan dibawah tanah, Hak tanggungan, Pembebanan

Abstract

The rapid development and progress of the times in terms of the economy, if it is not balanced with reforms and the formation of appropriate laws, it will be able to cause inequality and can even endanger the development of the economic sector itself. The existence of this Mortgage Law is a facility for the investment and credit climate in Indonesia, but on the other hand there is a contradiction between Law No. 5 of 1960 (UUPA) and UUHT in relation to the principles used by these two laws. Therefore there are 3 (three) formulations, namely the first what is the meaning of imposing collateral on mortgages, the second is whether the imposition of underground buildings on mortgages is based on the principle of attachment, and the third is how future arrangements regarding the imposition of underground buildings on mortgages. The method used in this study is Normative Juridical (Legal Research) with a conceptual approach (conceptual approach), statutory approach (statute approach) and, historical approach (historical approach) used in this writing. The results of this research are Mortgage is an institution that is responsible as a guarantor for the settlement of certain debts, with land rights such as ownership rights, usufructuary rights, building use rights, usufructuary rights. Mortgage rights are based on the principle of attachment because even in the UUHT title there are words related to land. In the future regarding the imposition of underground buildings on mortgage rights, namely the need for a legal basis for the use of basements or underground buildings which are then included as an addition to UUHT.

Keywords : Keywords: Buildings under the ground, Mortgage, Burden

A. Pendahuluan

Hukum Adat adalah sebagai dasar Hukum Agraria di Indonesia, hukum adat menganut asas pemisahan horisontal sebagai suatu penghormatan terhadap benda tanah yang dianggap mengandung aspek magis bagi masyarakat adat. Wirjono Prodjodikoro berpendapat bahwa tanah merupakan hal yang paling fundamental dalam hukum adat karena seseorang tidak dapat bertahan hidup tanpanya, bekerja dan hidup di atasnya setiap hari, dan bercocok tanam di atasnya.¹

Berdasarkan kepada hukum adat, Hukum tanah nasional dituangkan didalam UUPA. Hal ini dapat diketahui dari rumusan Pasal 3

dan Pasal 5 UUPA, yaitu, *“Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak-ulyayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi; Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang-ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme*

¹ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Hak-Hak Atas Benda* (Jakarta: Bangkit, 1955), h. 33.

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".²

Asas pemisahan horizontal membedakan tanah dari item lain yang terkait dengan tanah. Dalam hal ini, Imam Sudiyat³ mengutip pandangan Ter Haar bahwasanya tanah dipisahkan dari segala sesuatu yang terkait dengannya, atau bahwasanya kepemilikan tanah berbeda dari barang-barang di atasnya, sehingga pemilik tanah dan bangunan di atasnya mungkin berbeda. Singkatnya, Djuhaendah Hasan⁴ bahwasanya asas pemisahan horizontal memisahkan tanah dari semua hal yang berhubungan dengan tanah. Betty Rubianti mengutip pendapat Boedi Harsono⁵ mengemukakan bahwasanya dengan asas pemisahan horizontal ini, subjek pemegang hak atas tanah dapat berlainan dengan subjek pemilikan bangunan, dengan demikian tanah dan bangunan tunduk pada hukum yang berlainan; tanah mengikuti hukum tanah, sementara itu bangunan akan tunduk pada hukum hutang, yang mengatur tentang kewenangan hak atas benda-benda bukan tanah.

Perlunya pembangunan hukum melalui peraturan - peraturan perundang-undangan dalam rangka merubah perundang - undangan kolonial demi menunjang pembangunan dalam bidang ekonomi

sangat diperlukan karena dewasa ini perkembangannya sangat pesat. Perkembangan yang sangat pesat dalam hal ekonomi ini jika tanpa diimbangi dengan pembaharuan dan pembentukan hukum yang sesuai maka akan dapat menimbulkan ketimpangan bahkan dapat membahayakan perkembangan bidang ekonomi itu sendiri. Karena itu sarana hukum yang dapat menunjang perkembangan bidang ekonomi ini perlu segera ada pembenahan.⁶

Pada tanggal 9 April tahun 1996 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) resmi diundangkan dimaksudkan sebagai pelaksanaan dari amanat UUPA sekaligus menyesuaikan dengan perkembangan terkini di dalam konsepsi dan administrasi hak atas tanah dan meningkatkan upaya untuk mendukung implementasi pembangunan nasional, termasuk penyediaan dana dengan cara pemberian kredit untuk bermacam kebutuhan. UUHT merupakan pengganti lembaga *hipotek dan credietverband* yang merupakan lembaga-lembaga hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah sebelumnya. Adanya Undang-undang ini diharapkan mampu memperbarui dan mempermudah iklim investasi yang ada di Indonesia, yang berkaitan dengan perkreditan.

Di lahirkan dan di undangkannya UU no 4 Tahun 1996 (Undang-undang Hak Tanggungan) di satu sisi sebagai satu kemudahan bagi iklim investasi dan perkreditan di Indonesia akan tetapi di sisi lain

² Pasal 3 dan 5 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

³ Imam Sudiyat, *Hukum Adat Sketsa Asas* (Yogyakarta: Liberty, 1981), h. 54.

⁴ Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996), h. 65.

⁵ Betty Rubianti, Yani Pujiwati, Mulyani Djakaria, *Asas Pemisahan Horizontal*

dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah dan Bangunan Satuan Rumah Susun Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, Jurnal Sosiohumaniora, Vol. 2, No. 17, 2015, h. 96.

⁶ Djuhaedah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah & Benda Yang Melekat Pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Horisontal* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996), h. 1.

terdapat kontradiksi antara UUPA dan UUHT kaitannya adalah dengan asas yang digunakan oleh kedua Undang-Undang ini. Undang-Undang no 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda yang berkaitan dengan tanah, dari judul Undang-undang tersebut dapat kita tarik kesimpulan bahwa undang-undang ini mengatur segala yang berkaitan tentang tanah, bahwa yang diaatur dalam UUHT tidak hanya tentang pembebanan atas hak atas tanah tetapi meliputi benda-benda lain yang sebenarnya bukan tanah. Dalam pasal 1 tersebut yakni kalimat “berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu”.⁷

Bunyi pasal 1 tersebut bisa disimpulkan bahwa Undang-Undang Hak Tanggungan menganut *asas natrekking/perlekatan*, sedangkan UUPA sendiri secara jelas mengakui hukum adat sebagai sumber pembentukan undang-undang tersebut dalam hal ini yang digunakan adalah *asas horizontal/ horizontale scheidning. Asas accessie* atau *asas natrekking* yang diterjemahkan dalam bahasa Indonesia sebagai asas perlekatan. Asas perlekatan diberikan pengertian sebagai bangunan-bangunan dan benda-benda atau tanaman yang terdapat di atas tanah merupakan satu kesatuan dengan tanah, serta merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Dengan demikian, pengertian hak atas tanah meliputi juga kepemilikan bangunan dan tanaman yang ada diatas tanah yang menjadi hak seseorang, kecuali kalau ada kesepakatan sebaliknya dengan pihak lain.⁸

Selain adanya sifat kontradiktif terdapat pula kekosongan hukum dalam hal ini. Karena bangunan di bawah tanah masih belum diatur di

dalam UUPA dan didalam UUHT. Hal ini menjadi sebuah polemik karena kita ketahui UUHT menganut *asas natrekking* akan tetapi pada penerapan peraturannya bangunan di bawah tanah belum diatur atau di cantumkan. Isi dari UUHT sendiri kebanyakan hanya membahas tentang pihak-pihak yang menjaminkan hak atas tanahnya, akan tetapi substansi *asas natrekking* yang artinya melekat seperti contohnya bangunan dibawah tanah malah luput atau tidak diatur didalam UUHT. Berdasarkan permasalahan diatas penulis mengangkat judul “**Pembebanan Bangunan dibawah tanah pada hak tanggungan**”

B. Rumusan Masalah

1. Apa makna pembebanan jaminan pada Hak tanggungan?
2. Apakah pembebanan bangunan dibawah tanah dalam hak tanggungan mendasarkan pada prinsip perlekatan?
3. Bagaimana pengaturan kedepan tentang pembebanan bangunan dibawah tanah pada hak tanggungan ?

C. Tujuan

1. Untuk menemukan makna pembebanan pada Hak Tanggungan
2. Untuk menemukan prinsip yang digunakan pada Hak Tanggungan serta asas apa saja yang melekat
3. Untuk mengetahui pengaturan kedepan mengenai bangunan dibawah tanah pada Hak Tanggungan

D. Manfaat

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat membantu Hak Tanggungan

⁷ Pasal 1 Undang-Undang no 4 tahun 1996

⁸ Sri Harini Dwiyatmi, *Asas Pemisahan Horizontal (Horizontale Scheiding Beginsel) dan Asas Perlekatan (Vertical Accessie)*

dalam Hukum Agraria Nasional, Fakultas Hukum Universitas Kristen Satya Wacana, Volume 5 Nomor 1, Oktober 2020 h, 129

menghasilkan konsep baru berguna bagi pengembangan Hukum Jaminan agar sesuai dengan pembangunan berkelanjutan sebagai tujuan utama Indonesia di bidang ekonomi yang selaras serta adil dalam aspek ekonomi, sosial budaya dan lingkungan

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat membantu sebagai bahan referensi atau acuan dalam penelitian terkait Hak Tanggungan selanjutnya.

2. Metode Penelitian

Jenis Penelitian yang digunakan adalah Yuridis Normatif (Legal Research). Hukum dalam pengertian normatif ialah hukum sebagai suatu norma, baik yang berkaitan dengan keadilan yang harus dicapai (*ius constituendum*) maupun norma-norma yang sudah diwujudkan sebagai petunjuk yang eksplisit dan yang telah dirumuskan dengan rinci (*ius constitutum*) guna menjamin kepastian dan juga norma-norma yang termasuk produk hakim (*judgments*) pada saat hakim memutuskan sebuah perkara dengan mempertimbangkan realisasi kebermanfaatan dan maslahat bagi orang yang berperkara.⁹ Penelitian ini dilakukan untuk memecahkan permasalahan hukum yang timbul. Sedangkan hasil yang akan dicapai adalah berupa preskripsi untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini.

3. Pembahasan

a. Makna pembebanan jaminan pada Hak tanggungan.

Makna adalah bagian yang tidak terpisahkan dari semantik dan selalu melekat dari apa saja yang kita tuturkan. Pengertian dari makna sangatlah beragam. Ferdinand de

Saussure mengungkapkan, sebagaimana yang dikutip oleh Abdul Chaer, makna sebagai pengertian atau konsep yang dimiliki atau terdapat pada suatu tanda linguistik. Pada dasarnya yang disebut dengan semantik adalah ilmu yang mempelajari mengenai makna itu sendiri, oleh karena itu makna adalah bagian dari semantik itu sendiri. Secara garis besar makna bisa diartikan sebagai unsur dari bahasa.¹⁰ Terkait dengan hal tersebut, Aminuddin mengemukakan bahwa makna merupakan hubungan antara bahasa dengan dunia luar yang disepakati bersama oleh pemakai bahasa sehingga dapat saling dimengerti.¹¹

Melalui koneksi asosiasi dan hasil belajar, makna juga merupakan jenis reaksi terhadap stimulus yang diterima dalam komunikasi.¹² Arti sebuah kata mungkin menjadi jelas ketika digunakan dalam sebuah kalimat. Semantik adalah ilmu tentang mempelajari tentang makna. Dalam penelitian ini digunakan Makna Referensial, makna referensial adalah Referen merupakan hubungan antara unsur-unsur linguistik berupa kata-kata, kalimat dan dunia pengalaman nonlinguistik. Referen atau acuan dapat diartikan berupa benda, peristiwa, proses atau kenyataan. Referen adalah sesuatu yang ditunjuk oleh suatu lambang.¹³

Kata-kata yang berasal dari dasar kata yang sama sering menjadi penyebab kesalahan atau masalah dalam kebahasaan, pemilihan dan penggunaan kata harus tepat dengan maknanya. Agar bahasa yang digunakan mudah dipahami, dan dimengerti, supaya tidak membuat makna berubah dan dapat merangsang tanggapan pembaca

⁹ Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Rineka Cipta, 2000), h. 33.

¹⁰ Abdul Chaer, *Linguistik Umum* (Jakarta: Rineka Cipta, 1994) h,286.

¹¹ Aminuddin, *Semantik* (Bandung: Sinar Baru, 1998) h,50.

¹² Abdul Chaer, *op.cit* h, 20.

¹³ Alex Sobur, *Semiotika Komunikasi* (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2003), h.125

atau pendengar karena rangsangan bentuk kata tertentu. Pendekatan makna didasarkan pada koneksi dan banyak fungsi kebahasaan, seperti:¹⁴

- a. Pendekatan intensionalitas berfokus pada struktur konseptual yang terkait dengan unit utama (berdasarkan prosedur kontras dan membandingkan).
- b. Pendekatan ekstensionalis ialah pendekatan yang menekankan penggunaan leksem secara kontekstual.
- c. Pendekatan operasional menekankan pada pengoperasian leksem dalam kegiatan fonasi biasa.
- d. Pendekatan analitis/referensial berusaha menemukan inti makna dengan mendefinisikan komponen-komponen utamanya.

Adapun beberapa unsur-unsur dalam makna antara lain:

- a. Nada, yakni sikap pembicara terhadap lawan bicara
- b. Perasaan berkaitan dengan perspektif pembicara tentang subjek yang sedang dibahas.
- c. Definisi/tema, pada hakikatnya ialah himpunan koneksi yang membedakan istilah kosa kata satu dengan yang lain.
- d. Tujuan, apakah menyenangkan atau tidak, ialah hasil yang diinginkan dari upaya kita.

Beberapa kata terkait dengan arti kata, di antaranya:

1. Makna Refrensial
Jika suatu istilah atau leksem memiliki acuan atau referensi, maka disebut sebagai referensial.
2. Makna Nonrefrensial
Istilah atau leksem yang tidak terkait atau tidak dirujuk.
3. Makna Leksikal
Kata sebelum mengalami proses perubahan bentuknya. Makna kampus ialah istilah lain dari makna leksikal.

4. Makna Gramatikal
Pengulangan, pengimbuhan atau pemajemukan contoh makna setelah proses gramatikalisasi. Kontruksi kalimat sangat berkaitan dengan makna gramatikal. Makna strutural disebut juga makna gratikal.
5. Makna Denotasi
Makna denotatif suatu istilah ialah makna menurut pengertian aslinya, tanpa mengubah atau menambah makna. Makna denotatif sering juga disebut dengan makna lugas.
6. Makna Konotasi
Makna konotatif suatu istilah tergantung pada pemikiran atau perasaan seseorang. Anggap makna konotatif sebagai makna denotatif dengan makna lebih. Penambahan tersebut berupa peningkatan atau perbandingan dengan objek atau entitas lain. Makna konotatif sama dengan makna kiasan dan makna konstektual.
7. Makna Konseptual
Makna konseptual suatu leksem ialah makna yang dimilikinya terbebas dari konteks atau hubungan.
8. Makna Asosiatif
Suatu leksem atau kata mengacu pada hubungan antara kata tersebut dengan segala sesuatu di luar bahasa.
9. Makna Idiom
Makna suatu idiom tidak dapat "diprediksi" dari makna konstituennya, baik secara gramatikal ataupun leksikal. Ada dua kategori idiom:
 - a. Idiom Penuh
Idiom yang komponen-komponennya telah menyatu menjadi satu kesatuan, sehingga maknanya diturunkan dari kesatuan tersebut secara keseluruhan.

¹⁴ Abdul Chaer, *Pengantar Semantik Bahasa Indonesia* (Jakarta: Rineka Cipta, 2013), h. 286.

- b. Idiom Sebagian
Idiom di mana salah satu komponennya mempertahankan makna leksikal aslinya.
10. Makna Peribahasa
Karena adanya keterkaitan atau keterkaitan antara makna leksikal dan gramatikal dari bagian-bagian yang menyusun peribahasa tersebut dengan makna lain yang membentuk keterkaitan tersebut, maka masih mungkin untuk mengantisipasi makna peribahasa tersebut.
11. Makna Kias
Penggunaan frasa makna metaforis tampaknya bertentangan dengan makna sebenarnya. Oleh karena itu, secara metaforis mengacu pada segala bentuk bahasa (baik kalimat, frasa, atau kata) yang tidak berhubungan dengan makna literalnya (konseptual atau denotatif).

Dalam hal ini yang menjadi referensi adalah 2(dua) suku kata yakni Pembebanan dan Jaminan. Diketahui menurut KBBI arti dari Pembebanan adalah **Pembebanan**/ *pem-be-ban-an/n* proses, cara, perbuatan membebani atau membebankan. Sedangkan arti dari kata Jaminan adalah **Jaminan**/ *ja-min-an/n* tanggungan atas pinjaman yang diterima; agunan.¹⁵ Jadi Makna Pembebanan jaminan pada Hak Tanggungan adalah Hak Tanggungan yang bertanggung jawab sebagai penjamin atas pelunasan utang tertentu, dalam hal ini Hak Tanggungan melalui UUHT sebagai penanggung jawab pelunasan utang dengan hak-hak atas tanah.

Pembebanan jaminan pada hak tanggungan merupakan suatu proses yang terdiri atas dua tahap,

yaitu diawali dengan tahap pemberian hak tanggungan dan akan diakhiri dengan tahap pendaftaran. Dimana tata cara pembebanan hak tanggungan ini wajib memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Pembebanan Hak Tanggungan

Pembebanan Hak Tanggungan didahului dengan perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum hutang piutang yang dijamin pelunasannya, yang merupakan perjanjian pokoknya. Hal ini adalah sebagai mana tersebut dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) yang menyatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai mana jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan. Menurut ketentuan Pasal 10 ayat (2) UUHT pemberian Hak Tanggungan yang wajib dihadiri oleh pemberi Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan dan dua orang saksi, dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai peraturan Perundang-undangan yang berlaku. APHT yang dibuat oleh PPAT tersebut merupakan akta otentik (Penjelasan Umum angka 7 UUHT).

Dalam hal ini berarti Hukum Jaminan adalah keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan Hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan

15

<https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/Pembebanan>

[bebanan](#) diakses pada tanggal 19 januari 2022

pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit.¹⁶ Dengan diundangkannya Undang-Undang no 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan maka secara formal dan material berlaku ketentuan-ketentuan dalam undang-undang tersebut sehingga menghapus-kan dualisme dalam pembangunan jaminan.

Pembebanan Hak Tanggungan didahului dengan perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum hutang piutang yang dijamin pelunasannya, yang merupakan perjanjian pokoknya. Hal ini adalah sebagai mana tersebut dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) yang menyatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai mana jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan.

Menurut ketentuan Pasal 10 ayat (2) UUHT pemberian Hak Tanggungan yang wajib dihadiri oleh pemberi Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan dan dua orang saksi, dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai peraturan Perundang-undangan yang berlaku. APHT yang dibuat oleh PPAT tersebut merupakan akta otentik (Penjelasan Umum angka 7 UUHT).

b. Pembebanan bangunan dibawah tanah dalam hak tanggungan mendasarkan pada prinsip perlekatan.

Sebelum membahas mengenai asas accessie atau asas natrekking

yang diterjemahkan dalam bahasa Indonesia sebagai asas perlekatan. Haruslah mengetahui latar belakang atau sejarah dibentuknya Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), berawal untuk menarik minat para investor pemerintah mulai membuat beberapa regulasi untuk membuka peluang eksplorasi tanah dan sumber daya alam di Indonesia. Sebagai langkah awal untuk memikat investor asing, selain itu adanya Undang-Undang yang lama dalam hal ini UUPA dirasa belum mampu untuk memenuhi dan menjawab tantangan kemajuan zaman khususnya di bidang perkreditan. Atas dasar filosofis yang berasal dari Pancasila sebagai dasar filsafati bangsa Indonesia dan pembukaan Undang-Undang Dasar 1945. Kemudian ditanggal tanggal 9 April 1996 Undang-Undang no 4 tahun 1996 yang dikenal dengan dengan Undang-undang Hak Tanggungan resmi di undangkan.

Asas perlekatan diberikan pengertian sebagai bangunan-bangunan dan benda-benda atau tanaman yang terdapat di atas tanah merupakan satu kesatuan dengan tanah, serta merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Dengan demikian, pengertian hak atas tanah meliputi juga kepemilikan bangunan dan tanaman yang ada diatas tanah yang menjadi hak seseorang, kecuali kalau ada kesepakatan sebaliknya dengan pihak lain. Asas ini diatur dalam Buku II KUHPerdara Pasal 500:” *Segala sesuatu yang termasuk dalam suatu barang karena hukum perlekatan, begitu pula segala hasilnya, baik hasil alam, maupun hasil usaha kerajinan,*

¹⁶ J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak-Hak Kebendaan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1986), h. 3.

*selama melekat pada dahan atau akarnya, atau terpaut pada tanah, adalah bagian dan barang itu.*¹⁷ Pasal 571: “Hak milik atas sebidang tanah meliputi hak milik atas segala sesuatu yang ada di atasnya dandidalam tanah itu. Di atas sebidang tanah, pemilik boleh mengusahakan segala tanaman dan mendirikan bangunan yang dikehendakinya.”

Kepemilikan atas tanah meliputi pula kepemilikan atas bangunan dan segala sesuatu yang ada di atasnya, karena bangunan merupakan bagian dari tanah tersebut. Dengan demikian dalam asas *accessie* dapat dimiliki segala sesuatu yang ada di atas tanah. Hal ini sekali lagi ditegaskan oleh Klyen¹⁸ berikut ini: “dalam perumusan benda tidak bergerak dimana disebutkan bahwa perlekatan dari suatu benda bergerak yang tertancap dan terpaku pada benda tidak bergerak” maka secara yuridis harus dianggap sebagai benda tidak bergerak pula.

Perlekatan itu harus sedemikian rupa sehingga apabila keduanya dipisahkan satu sama lain, maka ini akan menimbulkan kerusakan kepada salah satu atau kedua benda itu. Juga dengan penafsiran hukum otentik yang dapat dilakukan dengan cara melihat penjelasan dari pembuatan UU itu sendiri.

Simpulan yang dapat diambil adalah sertifikat hak atas tanah yang menjadi alat bukti kepemilikan hak atas tanah sekaligus menjadi alat bukti atas segala sesuatu yang berdiri di atas tanah itu, merupakan perwujudan dari asas perlekatan vertikal/*accessie*. Sebagian sertifikat hak atas tanah

merupakan implementasi dari asas perlekatan vertikal dan sebagian sertifikat sebagai perwujudan dari asas pemisahan horizontal. Akibatnya dalam proses pembuktian hukum atas bukti kepemilikan hak atas tanah menjadi beranekaragam. Seseorang yang memiliki sertifikat hak atas tanah secara serta merta menganggap dirinya adalah pemilik atas segala benda tidak bergerak yang berdiri di atasnya. Tidak diadanya asas perlekatan oleh hukum agraria nasional dipahami sebagai suatu interpretasi karena dijelaskan oleh banyak sumber asas yang sebaliknya yang dianut yaitu asas pemisahan horizontal.

Namun prinsip ataupun konsepsi pemilikan suatu hak atas tanah meliputi tidak saja atas permukaan bumi yang lazim disebut tanah tetapi juga ruang di atas permukaan bumi (berarti segala sesuatu yang ada di dalam ruang di atas tanah tersebut adalah milik dari pemilik tanah) serta pemilikan ruang di bawah tanah sesuai dengan sifat dari suatu hak, sebagai fakta. Hal ini sejalan dengan pengertian dari hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang untuk menggunakan tanah sesuai dengan sifat dan kemampuannya. Makna sesuai dengan sifat dan kemampuannya adalah sifat dan kemampuan tanah, menunjuk pada penggunaannya. Sebagaimana hak guna usaha, untuk usaha-usaha pertanian,

¹⁷ Pasal 500 KUHPdata.

¹⁸ Supriadi, *Hukum Agraria* (Jakarta; Sinar Grafika,2008), h.4.

perikanan dan peternakan, hak guna bangunan digunakan untuk mendirikan bangunan di atas sebidang tanah, hak pakai digunakan baik untuk mendirikan bangunan ataupun untuk usaha-usaha pertanian.

Pasal 1 ayat 1 Undang-undang no 4 tahun 1996 berbunyi "*Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain;*".¹⁹ Dari kata kata kesatuan dengan tanah dapat ditarik kesimpulan bahwa bangunan di bawah tanah didasarkan kepada prinsip perlekatan.

Pasal 4 Ayat 4 Undang-Undang Hak Tanggungan Pasal 4 ayat (4) menyatakan bahwa 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 yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan. Isi Pasal 4 ayat (4) tersebut memberi pemahaman bahwa pembebanan hak tanggungan bisa dilakukan atas tanah di mana di atas tanah ada

benda milik pemegang hak atas tanah atau merupakan satu kesatuan dengan tanah. Ini cerminan asas perlekatan. Di mulai frasa dapat juga dan frasa yang merupakan satu kesatuan dengan tanah dan yang merupakan milik, bunyi lengkapnya: "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 yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan." Frasa ini menampakkan asas perlekatan.

c. Pengaturan kedepan tentang pembebanan bangunan dibawah tanah pada hak tanggungan.

Wilayah perkotaan dengan intensitas permintaan dan kebutuhan tanah untuk berbagai kepentingan semakin meningkat, sehingga semakin sulit untuk mendapatkan tanah. Disamping pemanfaatan dengan gedung bertingkat, upaya pemanfaatan ruang di bawah tanah merupakan suatu alternatif pemenuhan kebutuhan berbagai kepentingan. Meningkatnya kebutuhan tanah untuk keperluan pembangunan telah meningkatkan tekanan terhadap sumberdaya tanah di Indonesia. Diperlukan peraturan-peraturan yang sesuai dengan keadaan saat ini dan yang akan datang.

Meningkatnya kebutuhan tanah untuk keperluan pembangunan telah meningkatkan tekanan terhadap

¹⁹ Undang-Undang no 4 tahun 1996

sumberdaya tanah di Indonesia. Diperlukan peraturan-peraturan yang sesuai dengan keadaan saat ini dan yang akan datang. Hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan ruang di bawah tanahnya adalah terletak pada pintu keluar masuk antara permukaan bumi dengan ruang di bawah tanah. Apabila antara ruang di atas permukaan bumi dengan ruang dibawah tanah dimiliki oleh orang yang sama tidak menimbulkan masalah karena alas hak di bawah tanah mengikuti induknya yaitu alas hak di atas permukaan buminya. Masalah muncul ketika kepemilikan yang berbeda antara ruang di atas permukaan bumi dengan ruang dibawah tanah.

Kekosongan hukum atas tidak adanya induk peraturan atas alas hak guna ruang di bawah tanah menjadi tantangan tersendiri bagi pengambil kebijakan untuk mengakomodir subtansi tentang hak guna ruang bawah tanah di dalam peraturan perundang-undangan. Untuk memberikan masukan terhadap penerapan hak guna ruang bawah tanah sebagai lembaga baru dalam hukum tanah nasional didefinisikan terlebih dahulu tentang hak guna ruang bawah tanah. Secara sederhana hak guna ruang bawah tanah diartikan sebagai suatu hak bagi pemegang hak yang memanfaatkan ruang di bawah tanah baik untuk tujuan pribadi maupun bersama-sama.

Pemerintah dalam hal ini mengeluarkan sebuah peraturan yang tertuang di dalam Peraturan Pemerintah no 18 tahun 2021 tentang Hak pengelolaan, Hak

Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Adanya peraturan ini diharapkan mampu untuk menjawab kekosongan Hukum yang mengatur mengenai Bangunan dibawah tanah. Tanah di dalam peraturan ini diatur detail mengenai pengelolaannya, seperti yang tertuang di dalam Pasal 1 PP no 18 tahun 2021 yang berbunyi “ *Tanah adalah permukaan bumi baik berupa daratan maupun yang tertutup air, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi, dalam batas tertentu yang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung maupun tidak langsung dengan penggunaan dan pemanfaatan permukaan bumi.*”²⁰ Menurut S.W. Sumardjono, Hak Pengelolaan adalah hak dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya. Sedangkan Boedi Harsono menyatakan bahwa Hak Pengelolaan sebagai gempitan Hak Menguasai dari Negara. Menurut A.P. Perlindungan, Hak Pengelolaan adalah Hak Atas Tanah di luar UUPA.²¹

Berkaitan dengan perizinan bangunan dibawah tanah dalam hal di diatur didalam PP no 18 tahun 2021 di pasal 74 yang berbunyi :”

1. Penggunaan dan pemanfaatan bidang Tanah yang dipunyai oleh pemegang Hak Atas Tanah dibatasi oleh:
 - a. batas ketinggian sesuai koefisien dasar bangunan dan koefisien lantai

²⁰ Pasal 1 Peraturan Pemerintah no 18 tahun 2021

²¹ Irwan Soerodjo, *Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) (Eksistensi, Pengaturan dan*

Praktik, (Sleman : LaksBang Mediatama,2014), h. 1

- bangunan yang diatur dalam rencana tata ruang; dan
- b. batas kedalaman yang diatur dalam rencana tata ruang atau sampai dengan kedalaman 30 (tiga puluh) meter dari permukaan Tanah dalam hal belum diatur dalam rencana tata ruang.
2. Tanah yang secara struktur dan/atau fungsi terpisah dari pemegang Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah yang dikuasai langsung oleh negara.
 3. Ruang Bawah Tanah terdiri dari:
 - a. Ruang Bawah Tanah dangkal; dan
 - b. Ruang Bawah Tanah dalam.
 4. Ruang Bawah Tanah dangkal merupakan Tanah yang dipunyai oleh pemegang Hak Atas Tanah dengan batas kedalaman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b.
 5. Ruang Bawah Tanah dalam merupakan Tanah yang secara struktur dan/atau fungsi terpisah dari pemegang Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (21).”

Pengaturan Bangunan dibawah tanah atau ruang bawah tanah sedikit di akomodir di dalam peraturan PP no 18 tahun 2021 dimulai di dalam pasal 75 sampai dengan pasal 80 akan tetapi peraturan ini sifatnya baru dan tidak menyeluruh atau masuk kedalam dalam UUHT. hanya sebagai tambahan pelaksanaannya saja maka dibuatlah Peraturan Pemerintah tersebut.

Kekosongan hukum atas tidak adanya induk peraturan atas hak guna ruang di bawah tanah menjadi tantangan tersendiri bagi pengambil kebijakan untuk mengakomodir substansi tentang hak guna ruang bawah tanah di dalam peraturan perundang-undangan. Maaka dari itu Perlunya sebuah landasan hukum atas pemanfaatan ruang bawah tanah atau bangunan di bawah tanah yang hari ini masih menjadi ambiguitas dalam UUHT karena jika mengacu kepada asas perlekatan yang dianut oleh UUHT maka, bangunan dibawah tanah bisa atau masuk di dalam asas perlekatan dan berada pada UUHT tetapi hanya penafsirannya saja, karena di dalam UUHT tidak juga diatur secara jelas mengenai bangunan dibawah tanah. Urgensi peraturan mengenai bangunan dibawah tanah ini belum diatur jelas di dalam undang-undang sebagai payung hukum bangunan dibawah tanah itu. Pengaturan mengenai bangunan atau hak ruang bawah tanah perlu dimasukan kedalam Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) sebab jika membuat sebuah undang-undang baru memerlukan waktu yang lama dan biaya yang besar.

4. Penutup

Makna Pembebanan jaminan pada Hak Tanggungan adalah Hak Tanggungan yang bertanggung jawab sebagai penjamin atas pelunasan utang tertentu, dalam hal ini Hak Tanggungan melalui UUHT sebagai penanggung jawab pelunasan utang dengan hak-hak atas tanah tersebut seperti dalam hal ini Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan selain 3 hak tersebut ada juga hak atas tanah berupa Hak Pakai atas tanah Negara.

Pembebanan bangunan dibawah tanah dalam hak

tanggungannya berdasarkan pada prinsip perlekatan karena menyatakan secara tegas segala sesuatu yang termasuk dalam suatu barang karena hukum perlekatan, begitu pula segala hasilnya, baik hasil alam, maupun hasil usaha kerajinan, selama melekat pada dahan atau akarnya, atau terpaut pada tanah, adalah bagian dari barang itu. Hak milik atas sebidang tanah meliputi hak milik atas segala sesuatu yang ada di atasnya dan di dalam tanah itu.

Pengaturan kedepan mengenai pembebanan bangunan dibawah tanah pada hak tanggungannya adalah yakni perlunya sebuah landasan hukum atas pemanfaatan ruang bawah tanah atau bangunan di bawah tanah yang hari ini masih menjadi ambiguitas dalam UUHT karena jika mengacu kepada asas perlekatan yang dianut oleh UUHT maka, bangunan dibawah tanah bisa atau masuk di dalam asas perlekatan dan berada pada UUHT. Hanya perlu dimasukkannya saja terkait pengaturannya kedalam UUHT.

Daftar Pustaka

Abdul Chaer, *Linguistik Umum* (Jakarta: Rineka Cipta, 1994) h,286.

Aminuddin, *Semantik* (Bandung: Sinar Baru, 1998) h,50.

Abdul Chaer, op.cit h, 20.

Alex Sobur, *Semiotika Komunikasi* (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2003), h.125

Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Rineka Cipta, 2000), h. 33.

Betty Rubianti, Yani Pujiwati, Mulyani Djakaria, *Asas Pemisahan Horizontal dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah dan Bangunan Satuan Rumah Susun Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah*, Jurnal Sosiohumaniora, Vol. 2, No. 17, 2015, h. 96.

Djuhaedah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah & Benda Yang Melekat Pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Horisontal*

(Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996), h. 1

Djuhaedah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah & Benda Yang Melekat Pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Horisontal* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996), h. 1.

<https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/Pembebanan> diakses pada tanggal 19 januari 2022

Imam Sudiyat, *Hukum Adat Sketsa Asas* (Yogyakarta: Liberty, 1981), h. 54

J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak-Hak Kebendaan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1986), h. 3.

J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak-Hak Kebendaan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1986), h. 3.

Pasal 1 Peraturan Pemerintah no 18 tahun 2021

Pasal 500 KUHPperdata.

Pasal 1 Undang-Undang no 4 tahun 1996

Pasal 3 dan 5 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Sri Harini Dwiyatmi, *Asas Pemisahan Horizontal (Horizontale Scheiding Beginsel) dan Asas Perlekatan (Vertical Accessie) dalam Hukum Agraria Nasional*, Fakultas Hukum Universitas Kristen Satya Wacana, Volume 5 Nomor 1, Oktober 2020 h, 129

Supriadi, *Hukum Agraria* (Jakarta; Sinar Grafika,2008), h.4

Undang-Undang no 4 tahun 1996

Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Hak-Hak Atas Benda* (Jakarta: Bangkit, 1955),h. 33