

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Asas Pemisahan Horizontal sebagai bagian yang tidak dipisahkan dalam sistem hukum pertanahan perlu mendapat perhatian, khususnya dalam penerapan hukum jaminan atas tanah.

Pembaharuan hukum jaminan atas tanah di Indonesia ditandai dengan lahirnya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pelaksanaan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA sebagaimana diatur dalam pasal 51, telah diamanahkan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan sebagai pengganti lembaga Hipotik dan Creditverband. Pasal 51 UUPA menyatakan bahwa: “Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan Undang-Undang”.¹

Amanah Pasal 51 UUPA tersebut baru terlaksana setelah hampir 34 tahun dibawah pemerintahan Orde Lama dan Orde Baru, Hak Tanggungan belum berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum ada undang-undang yang mengatur secara

¹ Ketentuan Pasal 51 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

lengkap sesuai yang dikehendaki oleh Pasal 51 UUPA. Berdasarkan Pasal 57 UUPA masih diberlakukan ketentuan Hipotik dan *Creditverband* sebagaimana dimaksud dalam buku II BW Indonesia dan Ketentuan *Creditverband* dalam *Staatblad* 1908-542 sebagaimana diubah dengan *Staatblad* 1937-190, sejauh belum ditentukan dalam peraturan Undang-undang Pokok Agraria.

Memperhatikan aturan-aturan mengenai Hipotik dan *Creditverband* masih merupakan produk sebelum kemerdekaan Bangsa Indonesia masih berdasarkan pada peraturan hukum tanah, sebelum berlakunya Peraturan Hukum Tanah Nasional, namun kenyataannya tidak dapat mengakomodir perkembangan hukum jaminan hak tanggungan dibidang Perbankan khususnya dalam lalulintas pemberian kredit yang menyebabkan timbulnya berbagai pandangan yang berbeda-beda terhadap hukum jaminan hak tanggungan.

Memang disadari bahwa pembangunan dibidang hukum sering merupakan produk politik dan ekonomi, dalam membicarakan masalah pertanahan di Indonesia harus dikaitkan dengan proses politik ekonomi dibalik perundang-undangan dan kebijaksanaan yang berhubungan dengan pertanahan. Pada zaman Kolonial Hindia Belanda tanah merupakan masalah penting sehingga itu, perlu diatur secara politis, demi keuntungan bangsa dan negaranya sebagai penjajah dengan dalil yang kuat, bahwa semua tanah yang tidak dapat dibuktikan sebagai *eigendom* adalah milik atau domein negara.

Dalam perkembangan kebijaksanaan hukum pertanahan, menurut Maria S.W. Sumardjono yang perlu diperhatikan ada beberapa hal yakni:

1. Prinsip-prinsip dasar yang diletakkan oleh UUPA perlu dipertegas dan dikembangkan orientasinya agar dapat diterjemahkan dalam kebijakan yang konseptual, sekaligus operasional dalam menjawab berbagai kebutuhan dan dapat menuntun kearah perubahan yang dinamis.
2. Perlu persamaan persepsi pembuat kebijakan berkenaan dengan berbagai hal yang prinsipil, agar tidak menunda jalan keluar dari permasalahan yang ada.
3. Tanpa mengingkari banyaknya kebijakan yang berhasil diterbitkan, masih terdapat kesan adanya perbuatan kebijakan yang bersifat parsial atau untuk memenuhi kebutuhan jangka pendek, karena belum jelasnya urutan prioritas kebijakan yang harus diterbitkan.
4. Masih diperlukan adanya cetak biru kebijakan di bidang pertanahan yang dengan jelas menunjukkan hubungan antara prinsip dasar kebijakan, tujuan yang hendak dicapai, serta sasarannya.²

Sehubungan uraian tersebut di atas, untuk menjawab tantangan pembangunan di bidang ekonomi, maka kehadiran UUHT merupakan suatu langkah yang sangat bijak dan tepat, karena setidaknya-tidaknya memberikan suatu pranata hukum dalam bidang hukum jaminan, yang mengalami pasang surut dan penuh keragu-raguan selama kurang lebih 34 tahun.

Perlu dipahami bahwa kelahiran UUHT sebagai pengejawantahan dari UUPA tidaklah dapat berdiri sendiri tanpa ditunjang oleh tanah sebagai obyek jaminan dan

² Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi*, Jakarta, Kompas, 2001, hal. 49

pihak kreditur dan debitur sebagai subyek hukum dalam melaksanakan suatu ikatan perjanjian kredit.

Sebagaimana telah dikemukakan tersebut di atas bahwa tanah sebagai obyek Hak Tanggungan, perlu melihat bahwa fungsi tanah dalam kehidupan sehari-hari, sungguh menunjukkan betapa terikatnya manusia pada tanah. Setiap manusia tentu memerlukan tanah bukan hanya dalam kehidupannya, matipun manusia membutuhkan tanah. Penduduk yang kian hari kian bertambah berarti kebutuhan akan tanah baik sebagai tempat tinggal sementara dan atau untuk selama-lamanya makin bertambah besar pula. Selain itu menurut Pasal 6 dari UUPA bahwa “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”.³

Fungsi sosial yang melekat pada tanah, dahulu kala lahir dalam kehidupan masyarakat adat, yang menganggap tanah mempunyai nilai yang sangat tinggi, disebabkan karena tanah mempunyai sifat kebendaan yaitu tanah merupakan harta kekayaan yang bersifat tetap dan nilainya semakin meningkat. Djuhaendah Hasan menyatakan bahwa:

“Terdapat kemungkinan orang menjual rumah atau pohon terlepas dari tanahnya, dalam hal penjualan rumah berarti rumah tersebut harus dipindahkan, di Jawa terdapat istilah *adol bedol* (angkut, bongkar), dalam penjualan rumah, dalam hal ini rumah diangkut oleh pembeli dan ada juga *adol ngebregi* atau *ngebroki* yaitu rumah untuk didiami oleh pembeli”.⁴

³ Ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

⁴ Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 1996, hal. 77

Dengan adanya fungsi sosial tanah dan pentingnya tanah sebagai bagian dari hak kebendaan, menyebabkan sebidang tanah hak milik dari seseorang dapat dikuasai oleh orang lain/digarap oleh pihak lain (bukan pemilik) karena suatu perjanjian khusus antara pihak pemilik dengan pihak lain yang bukan pemilik atas sebidang tanah. Selama terjadi peralihan tanah dari pemilik sebenarnya kepada pihak lain karena adanya suatu perjanjian/ persetujuan khusus dan selama penguasaan pihak lain tersebut maka timbullah hal baru yang melekat pada tanah yang menjadi obyek perjanjian itu, dimana pihak penguasa (bukan pemilik) dapat menanam pohon atau mendirikan bangunan di atas tanah yang bukan miliknya tersebut. Dengan adanya hal ini, timbullah apa yang disebut dengan pemisahan horizontal. Berdasarkan asas pemisahan horizontal, pemilikan atas tanah dan benda atau segala sesuatu yang berada di atas tanah itu adalah terpisah. Asas pemisahan horizontal memisahkan tanah dan benda lain yang melekat pada tanah.

Selain fungsi sosial tanah yang dapat melahirkan asas pemisahan horizontal, juga dapat ditemukan asas pemisahan horizontal karena adanya lembaga gadai. Lembaga gadai adalah suatu lembaga yang sejak dahulu kala dikenal dalam masyarakat Indonesia, demikian pula dalam masyarakat hukum adat.

Dalam hukum adat gadai tanah sering juga disebut jual gadai, dimana yang menjadi objek perjanjian gadai adalah tanah. Pemegang gadai dapat mendirikan rumah atau menanam tanaman baik tanaman jangka panjang maupun tanaman jangka pendek di atas tanah objek gadai. Dengan adanya kenyataan ini terciptalah asas pemisahan horizontal, dimana tanah adalah milik pemberi gadai, sedangkan rumah dan tanaman-tanaman menjadi milik pemegang gadai.

Kelahiran asas pemisahan horizontal atas tanah tidak dapat dipisahkan dengan masyarakat adat, itu sebabnya UUPA khususnya pada Pasal 5 dengan tegas menyatakan:

“Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang berdasarkan pada hukum agama”.⁵

Berdasarkan dari Pasal 5 UUPA tersebut sangat jelas bahwa asas pemisahan horizontal dianut di dalam hukum adat, yang kemudian diperlakukan sebagai dasar hukum agraria nasional. Hal ini sesuai dengan apa yang dikemukakan oleh Djuhaendah Hasan menyatakan: “Asas pemisahan horizontal adalah asas yang dianut di dalam hukum adat”.⁶

Asas Pemisahan Horizontal yang dikenal dalam hukum adat mengatur tentang adanya keterpisahan hak kepemilikan atas tanah dengan benda yang ada di atasnya dikarenakan menurut anggapan hukum adat, tanah mempunyai nilai yang paling tinggi dibandingkan benda lainnya yang ada di atas tanah tersebut.

Dengan demikian di dalam hukum adat, seseorang dapat mempunyai bangunan atau tanaman di atas tanah milik orang lain. Dan sebagai konsekuensinya ialah sekalipun pemilik tanah dan pemilik bangunan dan atau tanaman adalah orang yang sama namun secara yuridis harus dipandang terpisah, sehingga pengalihan secara yuridis pun harus dipandang terpisah dan dapat dialihkan secara tersendiri. Prinsip

⁵ Ketentuan Pasal 5 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

⁶ Djuhaendah Hasan, op.cit, hal. 77

pemisahan horizontal inilah yang merupakan salah satu pembeda antara UUPA dengan hukum perdata (Kitab BW Indonesia), dimana dalam dalam Hukum Perdata mengenal asas perlekatan dimana tanah beserta benda yang ada di atasnya merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan. Hal ini sesuai dengan apa yang diatur dalam Pasal 571, 1165 BW Indonesia yang berbunyi:

Pasal 571 BW Indonesia menyatakan:

“Hak milik atas sebidang tanah mengandung di dalamnya pemilikan atas segala apa yang ada di atasnya dan di dalam tanah. Di atas tanah bolehlah si pemilik mengusahakan segala tanaman dan mendirikan setiap bangunan yang disukai, dengan tidak mengurangi akan beberapa pengecualian tersebut dalam bab keempat dan keenam buku ini.”⁷

Pasal 1165 BW Indonesia menyatakan:

“Setiap hipotik meliputi segala perbaikan dikemudian hari pada benda yang dibebani, juga segala apa yang menjadi satu dengan benda itu karena pertumbuhan atau pembangunan”.⁸

Dengan demikian tampaklah dengan jelas perbedaan antara asas pemisahan horizontal yang dianut dalam hukum agraria dengan asas perlekatan yang dianut dalam Hukum Perdata.

Pemisahan tanah dari benda yang ada di atasnya yang dikenal dengan Asas pemisahan horizontal dalam hukum adat selanjutnya dipertegas di UUPA sebagai dasar hukum pertanahan yang berlaku di Indonesia, memberikan ketegasan bahwa dalam hal pembebanan jaminan pada hak kebendaan dapat dilakukan terhadap tanah saja namun tidak harus dengan benda yang berada di atasnya seperti bangunan dan atau tanaman-tanaman lainnya.

⁷ Ketentuan Pasal 571 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁸ Ketentuan Pasal 1165 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Penerapan asas hukum adat dalam hukum agraria nasional tersebut di atas, bila kita perhatikan dengan seksama UUHT terlihat dengan jelas ada suatu perbedaan, dimana UUHT dalam penerapan hukumnya kurang memperhatikan penerapan asas pemisahan horizontal. Hal ini dapat kita lihat dalam ketentuan Pasal 4 ayat (4) dan (5) UUHT:

Pasal 4 ayat (4), yang berbunyi sebagai berikut:

“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 tanah tersebut, dan merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan”.⁹

Hal yang sama dikemukakan oleh Sutan Remy Sjahdeini mengatakan bahwa: “Pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah hanya terjadi bila dengan tegas dinyatakan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Bila hal itu tidak dinyatakan dengan tegas, maka hak Tanggungan hanya terjadi atas tanahnya saja. Hal ini sesuai dengan asas pemisahan horizontal yang dianut oleh hukum tanah nasional Akta Pemberian Hak Tanggungan”.¹⁰

Apabila ditafsirkan secara gramatikal bunyi Pasal 4 ayat (4) tersebut, maka dapat ditafsirkan bahwa UUHT telah mengakomodir UUPA dimana objek hak tanggungan dapat dibebankan pada tanahnya saja tidak dengan benda yang ada di atasnya, dengan demikian UUHT telah memberlakukan asas pemisahan horizontal, sehingga apabila terjadi ingkar janji maka eksekusi hanya dilakukan terhadap tanahnya saja dan tidak dengan bangunan yang ada di atas tanah tersebut.

⁹ Ketentuan Pasal 4 ayat 4 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

¹⁰ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah-Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Surabaya, Airlangga University Press, 1996, hal. 47

Selanjutnya Pasal 4 ayat (5) UUHT, kelihatannya tidak seirama dengan ayat (4) dimana dalam pasal 5 dimungkinkan adanya penjaminan atas bangunan namun memiliki suatu syarat dimana harus adanya pernyataan yang tegas dari pemilik tanah yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Dengan demikian pembebanan hak tanggungan hanya mungkin dilakukan terhadap tanah dan bangunan atau benda yang ada diatas tanah, dan tidak dimungkinkan pembebanan hak tanggungan hanya terhadap bangunan atau tanahnya saja atau tanamannya saja. Pembebanan hak tanggungan terhadap tanah dan bangunan atau tanaman yang ada diatasnya adalah suatu tindakan untuk menghindari permasalahan hukum berupa perlawanan dari pihak yang merasa dirugikan jika pihak debitur wanprestasi dalam menyelesaikan utang kredit. Disini tercermin asas perlekatan sebagaimana dianut dalam Hukum Perdata (ketentuan hipotik).

Dalam menjawab asas mana yang paling tepat untuk diterapkan dalam hukum jaminan, maka menurut Mariam Darus Badruzaman, menyatakan:

“Asas pemisahan horizontal adalah asas mengajarkan bahwa hak atas tanah terpisah dari benda-benda yang melekat di atasnya. UUHT menganut asas tersebut (Penjelasan Umum angka 6 UUHT), tetapi berlakunya tidak secara otomatis. Penerapannya terjadi diperjanjikan yang dituangkan dalam APHT.”¹¹

Selanjutnya dikatakan “Penggunaan asas ini menerobos asas perlekatan”.¹²

Berbeda dengan pendapat Maria S.W. Sumardjono bahwa:

“Sebagai konsekuensi dari asas pemisahan horizontal, yakni pemilikan bangunan yang terpisah dari penguasaan tanahnya, maka terhadap WNA dapat diberi Hak Pakai, namun tentu diberi batasan tentang pengertian WNA yang ‘berkedudukan di Indonesia’, apakah mereka yang berstatus bertempat tinggal tetap/*gevestigd* atau juga meliputi pemegang KIM yang memenuhi syarat-

¹¹ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Jaminan*, Bandung, Mandar Maju, 2009, hal. 14

¹² Ibid

syarat tertentu (misalnya mempunyai kualifikasi memberi manfaat secara ekonomis atau kualifikasi profesional).”¹³

Apabila kita perhatikan secara seksama pengaturan tentang hukum benda, maka akan terlihat bahwa terdapat dualisme yakni disamping diberlakukannya aturan hukum benda sebagaimana tersebut dalam Hukum Perdata demikian diberlakukannya pula aturan hukum benda berdasarkan hukum adat. Bagi benda yang bukan tanah, hukum benda yang dipergunakan sebagai acuan umum adalah hukum benda dalam Hukum Perdata dan bukan hukum adat. Sedangkan bagi benda tak bergerak pada umumnya tanah pengaturannya adalah berdasarkan UUPA dan karena itu seluruh ketentuan dalam Hukum Perdata yang menyangkut benda tidak bergerak dinyatakan dicabut. Dalam UUHT Pasal 4 ayat (4) dengan tegas menyatakan bahwa benda yang dapat dijadikan sebagai obyek hak tanggungan bukan hanya pada hak atas tanah tetapi juga berikut bangunan, namun juga hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, inilah yang dimaksud dalam UUHT sebagai “benda-benda yang berkaitan dengan tanah”.

UUPA yang mengatur tentang bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya memberikan pengaruh besar tentang hukum benda, khususnya mengenai benda tanah. UUPA berlandaskan hukum adat berlaku pula asas-asas hukum adat terhadap benda tanah. Ada suatu hal yang perlu dipahami tentang cara memandang sesuatu hak yang melekat pada benda berdasarkan aturan yang berlaku dalam masyarakat adat, dengan hak pada benda menurut Hukum Perdata. Hak dan benda adalah suatu hal yang tidak dapat dipisahkan (melekat) menurut kebiasaan yang hidup

¹³ Maria SW. Sumardjono, Op.cit, hal 138

dalam masyarakat adat, sedangkan dalam Hukum Perdata hak dengan benda tidak merupakan satu kesatuan yang utuh, itulah sebabnya jika kita berbicara masalah hak dalam masyarakat adat khususnya terhadap suatu benda maka hak tersebut melekat pada bendanya tidak dapat dipisahkan.

Pelaku ekonomi, baik pemerintah, swasta, memerlukan dana yang pada umumnya diperoleh dari lembaga perbankan dalam bentuk fasilitas kredit. Kehadiran lembaga jaminan Hak Tanggungan yang merupakan bagian dari salah satu jenis lembaga jaminan lainnya (Hipotik, Gadai dan Fiducia), sangat memegang peranan penting, oleh karena diperuntukkan sebagai pegangan bagi kreditur jika debitur wanprestasi dalam mengembalikan utang kredit, itu sebabnya dalam penjaminan demikian kreditur memiliki hak *privilege* dalam melakukan *parate executie* atas jaminan hak tanggungan.

Pemberian kredit oleh kreditur kepada nasabah yang kelak nasabah tersebut menjadi debitur, mengandung risiko kerugian yang ditanggung oleh kreditur karena adanya kelalaian atau wanprestasinya debitur mengembalikan dana kredit yang telah diterima dari kreditur tersebut, sehingga ada yang menyebut “bisnis perbankan adalah bisnis berisiko”, itu sebabnya karena adanya risiko tersebut membuat kreditur dalam hal ini Bank dalam menyalurkan kredit kepada debitur tetap menerapkan asas kehati-hatian (*prudential banking*) dan mensyaratkan adanya jaminan yang harus disiapkan oleh debitur. Selanjutnya jaminan tersebut diikat dengan hak tanggungan dan jika debitur lalai memenuhi kewajiban membayar kredit sebagaimana diperjanjikan, maka kreditur dapat melaksanakan haknya untuk melakukan *parate executie* melalui pelelangan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Lelang (KPKNL). Prinsip

penyaluran kredit merupakan salah satu tugas utamanya, namun yang perlu dipertimbangkan bahkan sering mengalami kendala adalah berkaitan dengan jaminan. Pasal 8 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan disebutkan bahwa jaminan tidak merupakan syarat mutlak dalam perolehan kredit namun yang ditegaskan adanya keyakinan dan kepercayaan kepada debitur untuk mengembalikan dana kredit yang telah diterimanya. Namun di pihak lain kreditur memiliki tanggungjawab untuk mengamankan dana yang telah disalurkan kepada debitur dan jika debitur mengalami wanprestasi dalam pengembalian dana kredit, itulah sebabnya kreditur mensyaratkan adanya jaminan kebendaan yang harus disediakan oleh debitur, jaminan kebendaan mana akan diikat dengan hak tanggungan. Dalam praktek perbankan, bank dalam menyalurkan kredit, tergantung pada besarnya nilai jaminan kebendaan yang diberikan debitur, biasanya 70 % dari benda jaminan. Berdasarkan prinsip kehati-hatian tersebut bank wajib mempunyai keyakinan akan kemampuan debitur untuk mengembalikan kredit pada waktunya seperti yang telah diperjanjikan.

Secara umum, apabila kita perhatikan ketentuan Pasal 1131 BW Indonesia, menyatakan:

“Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan.”¹⁴

Sekalipun telah adanya aturan yang tegas tentang dasar hukum tanggungjawab debitur dalam penyelesaian utang, namun hal itu tidak cukup memuaskan bagi bank dengan jaminan umum berdasarkan ketentuan tersebut. Pihak Bank lebih menitik

¹⁴ Ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

beratkan pada syarat penerimaan jaminan dari debitur berupa benda tanah hal ini disebabkan tanah memiliki nilai yang tidak pernah menurun, malahan setiap saat mengalami peningkatan nilai, demikian bank memiliki prinsip bahwa jaminan tanah lebih mudah untuk melakukan *parate executie* bahkan peminat untuk mengikuti lelang jika debitur wanprestasi jauh lebih besar.

Hal inilah yang menarik untuk diketahui bagaimana sesungguhnya, lembaga perbankan selaku salah satu kreditur dalam setiap pengikatan kredit (jaminan), menerapkan asas pemisahan Horizontal yang tidak murni sebagaimana dimaksud dalam aturan penyelesaian UUHT atau asas pemisahan horizontal yang dikenal dalam hukum Agraria Adat dalam kaitan dengan benda-benda yang melekat di atas tanah. Beranjak dari latar belakang permasalahan hukum di atas, judul yang penulis tetapkan adalah “Analisis Yuridis Asas Pemisahan Horizontal Pada Penjaminan Hak Atas Tanah”.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana asas pemisahan horizontal pada Hak Tanggungan terkait jaminan hak atas tanah ditinjau dari UU Nomor 10 Tahun 1998 *juncto* UU Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan?
2. Bagaimana pengikatan jaminan terkait dengan asas pemisahan horizontal di Lembaga Perbankan ditinjau dari UU Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria *juncto* UU Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan memahami apakah Undang-Undang Perbankan menerapkan asas pemisahan horizontal dalam penjaminan kredit.
2. Untuk mengetahui dan memahami asas pemisahan horizontal terkait dengan jaminan pada Lembaga Perbankan.

1.4 Manfaat Penelitian:

1. Manfaat secara teoritis

Diharapkan akan menjadikan dasar pengetahuan hukum tentang asas pemisahan horizontal agar masyarakat dapat memahami dan mengetahui pengembangan peraturan pertanahan dan terhadap hukum jaminan.

2. Manfaat secara praktis

Agar para kreditur dan debitur tidak terjebak dalam pemahaman atas asas perlekatan semata tetapi juga mengenal adanya asas pemisahan horizontal sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak atau kedua delah pihak melakukan perjanjian atau pengikatan.

1.5. Originalitas/Keaslian Penulisan

Adapun judul tesis “Analisis Yuridis Asas Pemisahan Horizontal Pada Penjaminan Hak Atas Tanah” diajukan oleh penulis setelah penulis melakukan penelitian di kepustakaan Universitas Pelita harapan, ternyata belum ditemukan adanya judul yang sama, dan sekiranya ada judul yang sama atau mendekati kesamaan dipastikan bahwa objek dan tempat penelitiannya berbeda dan pembahasan juga berbeda.

1.6. Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan pemahaman, maka sistematika penulisan tesis ini secara keseluruhan teori dari lima bab, dimana masing masing bab terdiri dari beberapa sub – bab, yaitu:

Bab I: Pendahuluan

Dalam Bab I, penulis menguraikan mengenai latar belakang rumusan masalah yang menjadi pembahasan, tujuan penelitian, kegunaan penelitian serta sistematika penulisan.

Bab II: Tinjauan Pustaka

Dalam bab II, penulis akan menguraikan tentang kerangka teoritis dan kerangka konseptual. Pada kerangka teoritis penulis akan dalam 2 bagian yakni, Dasar hukum lahirnya hak tanggungan, dan objek hak tanggungan. Selanjutnya akan menguraikan Dasar lahirnya hak tanggungan, asas asas hak tanggungan, demikian akan menguraikan pengertian asas-asas dalam hukum benda, asas pemisahan horizontal dan asas perlekatan.

Dalam kerangka konseptual akan diuraikan tentang bagaimana asas pemisahan horizontal pada Hak Tanggungan terkait jaminan hak atas tanah berdasarkan UU nomor 10 tahun 1998 Tentang Perubahan UU No. 7 tahun 1992 Tentang Perbankan dan bagaimana pengikatan jaminan yang terkait dengan asas pemisahan horizontal.

Bab III: Metodologi Penelitian

Dalam Bab III, penulis menggunakan metode penelitian yuridis normatif/empirik, dan menggunakan metode pendekatan Perundang-undangan dan pendekatan konseptual dalam penulisan tesis ini.

Bab IV: Pembahasan Dan Analisis

Dalam bab ini penulis membahas rumusan masalah dalam penelitian tesis ini, bagaimana asas pemisahan horizontal pada Hak Tanggungan terkait jaminan hak atas tanah dalam Perbankan ditinjau dalam Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 jo. Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, bagaimana pengikatan jaminan terkait dengan asas pemisahan horizontal di lembaga Perbankan dan penulis akan meninjau berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 jo Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang perbankan, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja.

Bab V: Kesimpulan dan Saran

Dalam bab ini akan menguraikan tentang kesimpulan dari penelitian tesis ini sebagai jawaban atas pokok pokok permasalahan dan saran-saran dari penulis terkait dengan permasalahan tersebut.