

Pemisahan Kepemilikan Tanah Dan Bangunan Dalam Perjanjian Jual Beli Ditinjau Dari Pasal 1320 Kuh Perdata

Didiek Wahju Indarta¹, Irma Mangar², Juventia Imelda Ristasaputra³

^{1,2,3}Universitas Bojonegoro

Email: didiek.1968@gmail.com, irmamangar403@gmail.com,
Imeldajuventia04@gmail.com.

Received:

18-11-2025

Revised:

20-11-2025

Accepted:

29-11-2025

Published:

01-12-2025

License:

Copyright (c)
2025 Didiek
Wahju Indarta

This work is
licensed under a
Creative
Commons
Attribution-
NonCommercial
4.0 International
License.



Abstract: This study discusses the separation of land and building ownership in the sale and purchase agreement reviewed from the provisions of Article 1320 of the Civil Code (Civil Code). In civil law, an agreement is considered valid if it meets four main conditions, namely the agreement of the parties, legal competence, the existence of a clear object, and a halal causa. As long as these conditions are met, the agreement has binding force for the parties. However, in agrarian law, the application of the principle of horizontal separation causes land ownership does not automatically include the ownership of buildings or objects on it. Therefore, the land sale and purchase agreement that also contains the transfer of the building must be supported by an authentic deed made by the Land Deed Making Officer (PPAT) as required by Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. This research uses normative legal research methods through legislative and conceptual approaches. The results of the study show that although the land and building sale and purchase agreement can be declared valid based on the requirements of Article 1320 of the Civil Code, the transfer of land rights is only legally recognized if it is stated in the Deed of Sale and Purchase (AJB) and registered with the land office. Thus, the application of the principle of horizontal separation has the implication that land and building objects in legal transactions must be expressly stated and processed according to agrarian procedures in order to have perfect legal force.

Keywords: Sale and Purchase Agreement, Separation of Ownership, Principle of Horizontal Separation.

Abstrak: Penelitian ini membahas mengenai pemisahan kepemilikan tanah dan bangunan dalam perjanjian jual beli ditinjau dari ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Dalam hukum perdata, perjanjian dianggap sah apabila memenuhi empat syarat pokok, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, adanya objek yang jelas, serta causa yang halal. Selama syarat tersebut terpenuhi, perjanjian memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak. Namun, dalam hukum agraria, keberlakuan atas pemisahan horizontal menyebabkan kepemilikan tanah tidak secara otomatis meliputi kepemilikan bangunan atau benda yang berada di atasnya. Oleh karena itu, perjanjian jual beli tanah yang juga memuat peralihan bangunan harus didukung dengan akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana diwajibkan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif melalui pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian jual beli tanah dan bangunan dapat

dinyatakan sah berdasarkan syarat Pasal 1320 KUH Perdata, peralihan hak atas tanah baru diakui secara hukum apabila dituangkan dalam Akta Jual Beli (AJB) dan didaftarkan ke kantor pertanahan. Dengan demikian, penerapan asas pemisahan horizontal memiliki implikasi bahwa objek tanah dan bangunan dalam transaksi hukum harus dinyatakan secara tegas dan diproses sesuai prosedur agraria agar memiliki kekuatan hukum yang sempurna.

Kata kunci: Perjanjian Jual Beli, Pemisahan Kepemilikan, Asas Pemisahan Horizontal

I. PENDAHULUAN

Seiring dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap tanah, potensi terjadinya sengketa atau konflik dalam bidang pertanahan pun semakin besar. Oleh karena itu, dibutuhkan suatu peraturan yang dapat menjadi pedoman untuk menjamin terciptanya kepastian hukum di bidang pertanahan. Menanggapi hal tersebut, pada tanggal 24 September 1960, pemerintah Indonesia menetapkan dan memberlakukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pemberlakuan UUPA menandai terjadinya perubahan besar dalam sistem hukum agraria di Indonesia, khususnya dalam aspek hukum pertanahan. Perubahan ini bersifat mendasar karena tidak hanya menyangkut pembaruan terhadap struktur dan perangkat hukumnya, tetapi juga perubahan terhadap konsepsi dasar serta substansi hukumnya. UUPA dirancang agar sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia dan mampu menyesuaikan diri dengan tuntutan perkembangan zaman.¹

Perubahan konseptual yang dibawa oleh UUPA tersebut juga tampak dari pengakuan terhadap asas pemisahan horizontal (*horizontal scheidung beginsel*), yang menegaskan bahwa hak atas tanah tidak selalu melekat pada hak atas bangunan yang berdiri di atasnya. Dalam praktik hukum perdata, tanah dan bangunan sering kali dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan. Namun, perkembangan hukum agraria di Indonesia justru mengakui adanya pemisahan antara kepemilikan tanah dan bangunan, terutama karena diberlakukannya asas pemisahan horizontal (*horizontal scheidung beginsel*) yang diadopsi dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Asas pemisahan horizontal merupakan prinsip yang menyatakan bahwa suatu tindakan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah tidak

¹ Fransiskus S A Bagung Et Al., “Pembebanan Jaminan Bangunan Yang Berbeda Kepemilikan Dengan Tanah” 20, No. 2 (2023): 883–92.

secara otomatis mencakup tindakan hukum terhadap benda-benda yang berada di atas tanah tersebut, seperti bangunan, tanaman, maupun objek lain yang melekat di atasnya.

Dengan kata lain, kepemilikan tanah dapat terpisah dari kepemilikan bangunan atau benda yang berdiri di atasnya.² Dengan kata lain, kepemilikan atas tanah dan bangunan di atasnya dapat terpisah dan dimiliki oleh pihak yang berbeda. Asas ini menegaskan bahwa tanah dan benda di atasnya merupakan dua objek hukum yang berdiri sendiri, sehingga setiap peralihan hak, perjanjian, atau transaksi atas tanah tidak serta merta mengalihkan hak atas bangunan atau benda lain yang ada di atasnya, kecuali secara tegas diperjanjikan oleh para pihak. Prinsip ini menjadi dasar penting dalam sistem hukum agraria di Indonesia, khususnya dalam praktik jual beli, sewa, atau hak guna bangunan di atas tanah milik orang lain. Artinya, seseorang dapat memiliki bangunan tanpa memiliki tanah di bawahnya, atau sebaliknya. Kondisi seperti ini banyak dijumpai dalam praktik hukum pertanahan di Indonesia, misalnya pada kasus kepemilikan rumah susun, di mana seseorang hanya memiliki satuan unit rumah susun beserta bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama secara proporsional tanpa memiliki tanah secara individual. Demikian pula dalam hal bangunan yang didirikan di atas tanah dengan status sewa atau tanah dengan hak guna bangunan (HGB), pemilik bangunan memiliki hak atas bangunannya, sedangkan hak atas tanah tetap berada pada pemilik tanah. Asas ini memberikan fleksibilitas dalam hubungan hukum antara pemilik tanah dan pemilik bangunan, sekaligus mencerminkan pengakuan terhadap kepemilikan yang terpisah antara tanah dan benda yang ada di atasnya sesuai dengan prinsip hukum agraria nasional. Hal ini menimbulkan pertanyaan yuridis mengenai keabsahan perjanjian jual beli yang hanya mencakup tanah atau hanya bangunan saja. Apakah perjanjian semacam itu tetap sah menurut Pasal 1320 KUH Perdata. Dalam sistem hukum Indonesia, suatu perjanjian jual beli tanah harus memenuhi ketentuan hukum agar memiliki kekuatan mengikat.

Berdasarkan KUH Perdata, suatu perjanjian dinyatakan sah apabila memenuhi empat unsur sebagaimana diatur dalam Pasal 1320, yaitu adanya persesuaian kehendak antara para pihak, para pihak yang melakukan perjanjian memiliki kecakapan hukum, terdapat objek perjanjian yang jelas, serta tujuan perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan hukum. Selama keempat syarat tersebut dipenuhi, maka perjanjian tersebut

² Jurnal Ilmu Hukum And Sri Harini Dwiyatmi, "Asas Pemisahan Horizontal (Horizontale Scheiding Beginsel) Dan Asas Perlekatan (Verticale Accessie)" 5 (2020).

Didiek Wahju Indarta, Irma Mangar, Juventia Imelda Ristasaputra

memiliki kekuatan mengikat dalam perspektif hukum perdata. Namun, dalam konteks hukum agraria, proses peralihan hak atas tanah harus didukung dengan akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengharuskan setiap transaksi jual beli tanah dituangkan dalam Akta Jual Beli (AJB) sebagai landasan resmi untuk melakukan pendaftaran perubahan kepemilikan di kantor pertanahan.³ Oleh karena itu, penting dilakukan kajian mendalam untuk menganalisis pemisahan kepemilikan tanah dan bangunan dalam perjanjian jual beli, baik dari aspek hukum perdata maupun hukum agraria, agar tercipta kepastian hukum bagi para pihak.

II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif, yakni penelitian yang berfokus pada penelusuran norma-norma hukum yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan, doktrin, serta putusan pengadilan yang relevan. Pemilihan metode ini dilakukan untuk menelaah pemisahan kepemilikan tanah dan bangunan dalam perjanjian jual beli berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, dengan titik perhatian pada ketentuan hukum positif dan asas-asas hukum yang berlaku. Pendekatan penelitian yang digunakan mencakup pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) untuk mengkaji ketentuan dalam KUH Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah. Selain itu, diterapkan pula pendekatan konseptual (*conceptual approach*) guna membahas konsep asas pemisahan horizontal dan syarat keabsahan perjanjian, serta pendekatan kasus (*case approach*) apabila ditemukan putusan pengadilan yang relevan dengan isu pemisahan kepemilikan tanah dan bangunan. Sumber bahan hukum dalam penelitian ini meliputi bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan, bahan hukum sekunder seperti buku, jurnal, dan karya ilmiah, serta bahan hukum tersier berupa kamus hukum dan ensiklopedia. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan, sementara analisisnya menggunakan metode analisis kualitatif melalui pola pikir deduktif, yaitu menarik

³ Dyva Santya Apriandra And Ery Agus Priyono, “Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah Tanpa Akta Notaris Dalam Perspektif Hukum Perdata” 5, No. 5 (2025): 3773–78.

kesimpulan dari aturan-aturan umum menuju pada jawaban yang bersifat khusus sesuai dengan permasalahan penelitian.

III. PEMBAHASAN

Pengaturan mengenai pemisahan kepemilikan tanah dan bangunan di Indonesia didasarkan pada prinsip pemisahan horizontal yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) beserta peraturan turunannya. Asas pemisahan horizontal adalah prinsip yang menegaskan bahwa bangunan dan tanaman yang berada di atas tanah tidak otomatis menjadi bagian dari tanah tersebut. Dengan demikian, kepemilikan atas tanah tidak langsung mencakup kepemilikan bangunan maupun tanaman di atasnya, dan tindakan hukum yang berkaitan dengan tanah tidak otomatis berlaku terhadap bangunan atau tanaman tersebut. Secara filosofis, asas ini lahir dari pandangan hukum adat yang bertujuan mengoptimalkan pemanfaatan tanah bagi masyarakat. Melalui mekanisme yang memungkinkan seseorang memiliki hak sekunder di atas hak primer, penggunaan tanah sebagai hak utama dapat dimaksimalkan sesuai kebutuhan dan kepentingan masyarakat.⁴ Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria menetapkan bahwa hukum adat tetap menjadi dasar hukum agraria selama tidak bertentangan dengan kepentingan nasional maupun kepentingan negara. Dengan demikian, sistem pertanahan yang dianut dalam hukum nasional pada dasarnya sejalan dengan konsep pertanahan yang berlaku dalam hukum adat.⁵

Undang- undang Pokok Agraria merupakan “buku besar” atau “kitab” hukum pertanahan nasional yang mengatur pokok-pokok atau prinsip-prinsip dasar hukum pertanahan nasional, termasuk asas pemisahan horisontal. Konsepsi asas pemisahan horisontal yang diambil dari asas hukum adat mengenai tanah, secara filosofi didasari oleh pertimbangan untuk memaksimalkan fungsi tanah bagi kehidupan masyarakat. Berdasarkan pertimbangan tersebut, urgensi asas pemisahan horisontal dalam hukum tanah nasional hakikatnya yaitu dalam rangka memenuhi asas kemanfaatan dan keadilan yang tercermin dari tujuan Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 dan sila-sila Pancasila, dan UUPA merupakan penjabarannya. Politik hukum pertanahan nasional khususnya mengenai asas

⁴ Wury Yanti Sinaga Et Al., “Horizontal Pada Kepemilikan Atas Tanah Adat Di Dusun 1 (Huta Pamatang) Nagori Tanjung Saribu Kecamatan Dolok Pardamean Kabupaten” 2, No. 3 (2024).

⁵ Calista Putri, Tanujaya Devy, And Yulyana Rigel, “Analisis Putusan Nomor 89 / Pdt . G / 2016 / Pn Gin Berdasarkan Asas Pemisahan Horizontal Dalam Hukum Agraria Nasional” 8, No. 1 (2024): 637–47.

pemisahan horisontal secara langsung dan tidak langsung tergambar dalam ketentuan yang termuat dalam UUPA.⁶

Hak menguasai negara sebagaimana diatur dalam Pasal 2 UUPA menjadi dasar bagi munculnya berbagai jenis hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh individu, kelompok, maupun badan hukum, sebagaimana tercantum dalam Pasal 4 ayat (1). Jenis-jenis hak atas tanah tersebut dijelaskan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, meliputi Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP), Hak Sewa, serta hak-hak lain yang akan diatur lebih lanjut melalui undang-undang. Salah satu hak yang termasuk dalam pengaturan tersebut adalah Hak Guna Bangunan, yang diatur secara lebih rinci dalam Pasal 35 hingga Pasal 40 UUPA. Berdasarkan Pasal 35, Hak Guna Bangunan merupakan hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu maksimal selama 30 tahun.⁷ Pengaturan mengenai pemisahan kepemilikan tanah dan bangunan di Indonesia memiliki dasar hukum yang kuat dalam berbagai peraturan perundang-undangan. Pengaturan lebih spesifik muncul dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yang melalui konsep Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) secara eksplisit memisahkan kepemilikan unit bangunan dari tanah yang menjadi bagian bersama.⁸ Selain itu, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung menegaskan bahwa pemilik bangunan tidak harus menjadi pemilik tanah, selama terdapat hubungan hukum yang sah dengan pemilik atau penguasa tanah.⁹ Pemisahan kepemilikan ini juga diperkuat oleh Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 17 Tahun 2019 yang mengatur pemberian HGB atau Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan, sehingga memungkinkan bangunan dimiliki oleh pihak berbeda dari pemilik tanah.¹⁰ Keseluruhan regulasi ini didukung oleh yurisprudensi Mahkamah Agung yang secara konsisten mengakui prinsip pemisahan horizontal,

⁶ Muhammad Ghazali Rahman Et Al., “Asas Pemisahan Horisontal Dalam Politik Hukum Pertanahan” 2 (2025): 487–96.

⁷ Stevy Anggreani And Budi Santoso, “Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Guna Bangunan Setelah Berakhirnya Jangka Waktu” 17 (2024): 44–60.

⁸ “Undang- Undang Ri Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun,” 2011.

⁹ Republik Indonesia, “Undang-Undang Ri Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung,” 2002.

¹⁰ Kepala Badan Et Al., “Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2019 Tentang Izin Lokasi Dengan,” No. 1085 (2019).

sehingga membentuk landasan hukum yang jelas dan komprehensif bagi pemisahan kepemilikan tanah dan bangunan di Indonesia..

Keabsahan perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan secara terpisah ditinjau dari Pasal 1320 KUH Perdata

Dalam praktik hukum perdata dan pertanahan di Indonesia, transaksi jual beli tanah dan bangunan tidak selalu dilakukan sebagai satu kesatuan. Hal ini dimungkinkan karena sistem agraria Indonesia menganut Asas Pemisahan Horizontal, yaitu tanah dan bangunan dapat menjadi objek kepemilikan yang berbeda. Akibatnya, perjanjian jual beli tanah dan bangunan sering kali dibuat secara terpisah sesuai kebutuhan para pihak. Namun, pemisahan tersebut menimbulkan pertanyaan mengenai keabsahan perjanjian apabila ditinjau dari Pasal 1320 KUH Perdata, yang mensyaratkan adanya kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan causa yang halal. Oleh karena itu, kajian ini penting untuk memahami apakah perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan secara terpisah tetap memenuhi syarat sah perjanjian dan memiliki kekuatan mengikat secara hukum. Menurut Pasal 1320 KUH Perdata syarat sahnya perjanjian adalah sebagai berikut :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak dilarang;¹¹

Pasal tersebut menentukan unsur-unsur yang harus dipenuhi agar suatu perjanjian dianggap sah, yang dikelompokkan ke dalam syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat subjektif mencakup adanya persetujuan antara para pihak serta kemampuan hukum para pihak untuk membuat perikatan. Sementara itu, syarat objektif meliputi adanya objek yang jelas dan tujuan perjanjian yang tidak bertentangan dengan hukum.¹² Jika syarat subjektif tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan dan jika syarat objektif tidak terpenuhi maka perjanjian batal demi hukum. Perjanjian jual beli tanah dan bangunan secara terpisah adalah sah dan diperbolehkan secara hukum, sepanjang memenuhi syarat dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Hukum tanah kita menganut asas horizontal yakni pemisahan antara tanah dan bangunan yang berada diatasnya, beda halnya dengan asas perlekatan atau accessie yaitu bangunan dan tanah menjadi satu kesatuan yang tidak dapat

¹¹ Pasal 1320 Kuhperdata, N.D.

¹² Vika Nur Et Al Senda, "Implikasi Hukum Ketidakterpenuhan Syarat Subjektif Dalam Pasal 1320 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata Terhadap Keabsahan Perjanjian" 1, No. 2 (2024): 1–13.

dipisahkan.¹³ Tanah dan bangunan dapat dimiliki oleh dua subjek hukum yang berbeda dan karena dapat dipisahkan kepemilikannya, perjanjian jual beli tanah dan jual beli bangunan juga dapat dibuat secara terpisah. Jual beli tanah dan bangunan merupakan salah satu bentuk perjanjian yang memiliki peran signifikan dalam urusan properti. Untuk memperoleh kekuatan hukum dan pengakuan dari negara, transaksi tersebut wajib dituangkan dalam Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).¹⁴ Namun perlu diketahui bahwa jika yang diperjual-belikan objeknya tanah harus dibuat dihadapan PPAT. Dan jika objeknya bangunan dapat dibuat dengan akta perjanjian biasa, tergantung kesepakatan.

Jika ditinjau dari Pasal 1320 KUH Perdata, tidak terdapat ketentuan yang melarang dilakukannya pemisahan perjanjian antara tanah dan bangunan, karena hukum agraria Indonesia memang memungkinkan keduanya menjadi objek yang berdiri sendiri. Dengan demikian, baik syarat subjektif maupun syarat objektif dalam suatu perjanjian tetap dapat dipenuhi meskipun transaksi dilakukan secara terpisah, sepanjang para pihak sepakat, cakap, objeknya jelas, dan tujuannya tidak bertentangan dengan hukum. Oleh sebab itu, perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang dibuat secara terpisah tetap dianggap sah dan mengikat secara hukum selama memenuhi seluruh syarat sah perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Keterkaitan keabsahan tersebut semakin jelas apabila dianalisis melalui asas-asas fundamental dalam hukum perjanjian, yang menjadi dasar penilaian sah atau tidaknya suatu perikatan.

Relevansi asas-asas hukum perjanjian dalam menilai keabsahan pemisahan perjanjian jual beli tanah dan bangunan terletak pada fungsi asas-asas tersebut sebagai pondasi yang menentukan sah atau tidaknya suatu perikatan. Asas kebebasan berkontrak, bahwa asas ini memberi kebebasan penuh kepada para pihak untuk menentukan isi dan bentuk perjanjian yang mereka buat, selama tidak bertentangan dengan hukum, kesesuaian, atau ketertiban umum, termasuk pilihan untuk memisahkan perjanjian tanah dan perjanjian bangunan ke dalam dua dokumen yang berbeda. Selama pemisahan tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, kesesuaian, maupun ketertiban umum, maka tindakan tersebut tetap sah dan dilindungi oleh hukum.

¹³ Rusdianto Sesung Et Al, "Asas Pemisahan Horizontal Hak Atas Ruang Bawah" 11 (2025): 155–73.

¹⁴ Putri, Devy, And Rigel, "Analisis Putusan Nomor 89 / Pdt . G / 2016 / Pn Gin Berdasarkan Asas Pemisahan Horizontal Dalam Hukum Agraria Nasional."

Selanjutnya, asas itikad baik, bahwa asas ini menekankan pentingnya niat baik dalam menjalankan perjanjian.

Para pihak dalam perjanjian diwajibkan untuk bertindak dengan itikad baik, baik pada saat negosiasi, pembentukan, pelaksanaan, maupun dalam penyelesaian sengketa yang muncul akibat perjanjian tersebut. Asas ini menjadi penting karena pemisahan perjanjian berpotensi menimbulkan ketidakseimbangan informasi atau risiko pelanggaran prestasi jika tidak dilakukan dengan keterbukaan. Terakhir, asas konsensualisme bahwa asas ini menyatakan bahwa suatu perjanjian dianggap sah dan mengikat sejak tercapainya kesepakatan antara para pihak, meskipun belum ada tindakan formal seperti penandatanganan atau pembayaran.¹⁵ Dengan demikian, baik perjanjian tanah maupun perjanjian bangunan yang dibuat secara terpisah tetap dianggap sah dan mengikat secara hukum apabila terdapat kesepakatan yang baik di antara para pihak, tanpa adanya paksaan, kekhilafan, atau penipuan. Ketiga asas tersebut menunjukkan bahwa pemisahan perjanjian tidak mempengaruhi keabsahan substansialnya selama syarat-syarat fundamental dalam hukum perjanjian tetap terpenuhi.

IV. KESIMPULAN

Pemisahan kepemilikan tanah dan bangunan di Indonesia memiliki dasar hukum yang kuat melalui Asas Pemisahan Horizontal yang diatur dalam UUPA dan berbagai peraturan turunannya. Sistem pertanahan nasional memang memungkinkan tanah dan bangunan menjadi objek yang berdiri sendiri, sehingga transaksi keduanya dapat dilakukan secara terpisah. Jika ditinjau dari Pasal 1320 KUH Perdata, pemisahan perjanjian jual beli tanah dan bangunan tetap sah sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan, objek tertentu, dan causa yang halal. Selama dibuat dengan itikad baik serta sesuai ketentuan—terutama bahwa jual beli tanah wajib dibuat di hadapan PPAT—maka perjanjian terpisah tersebut tetap mengikat secara hukum. Asas kebebasan berkontrak, itikad baik, dan konsensualisme semakin menegaskan bahwa pemisahan perjanjian tidak mempengaruhi keabsahan substansialnya. Dengan demikian, pemisahan transaksi tanah dan bangunan merupakan praktik yang legal, sah, dan sesuai dengan prinsip-prinsip hukum perjanjian di Indonesia.

¹⁵ Santy Fitnawati Wn, Meisha Amelia Hayatinnufus, And Nilam Cahya Listyani, “Asas-Asas Utama Dalam Perjanjian : Perspektif Hukum Perdata Indonesia” 2 (2025).

Didiek Wahju Indarta, Irma Mangar, Juventia Imelda Ristasaputra

353

V. SARAN

Berdasarkan hasil penelitian diatas disarankan agar penelitian selanjutnya lebih menekankan pada kebutuhan penegasan regulasi yang mengatur pemisahan horizontal secara jelas dan komprehensif. Penelitian juga perlu mengkaji efektivitas perlindungan hukum bagi para pihak dalam praktik pemisahan akta jual beli, terutama terkait pemenuhan syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata. Selain itu, studi lanjutan diharapkan dapat menelusuri peran PPAT dalam memastikan validitas perjanjian terpisah serta menganalisis implementasi administrasi pertanahan terhadap pemisahan objek tanah dan bangunan.

DAFTAR PUSTAKA

- Anggreani, Stevy, and Budi Santoso. “Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Guna Bangunan Setelah Berakhirnya Jangka Waktu” 17 (2024): 44–60.
- Apriandra, Dyva Santya, and Ery Agus Priyono. “Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah Tanpa Akta Notaris Dalam Perspektif Hukum Perdata” 5, no. 5 (2025): 3773–78.
- Badan, Kepala, Pertanahan Nasional, Kepala Badan, and Pertanahan Nasional. “Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2019 Tentang Izin Lokasi Dengan,” no. 1085 (2019).
- Bagung, Fransiskus S A, Khusnul Yaqin, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Narotama Surabaya, and Fransiskus S A Bagung. “Pembebanan Jaminan Bangunan Yang Berbeda Kepemilikan Dengan Tanah” 20, no. 2 (2023): 883–92.
- Hukum, Jurnal Ilmu, and Sri Harini Dwiyatmi. “Asas Pemisahan Horizontal (Horizontale Scheiding Beginsel) Dan Asas Perlekatan (Verticale Accessie)” 5 (2020).
- Indonesia, Republik. “Undang-Undang RI Nomor 28 TAHUN 2002 Tentang Bangunan Gedung,” 2002.
- Pasal 1320 KUHPERDATA, n.d.
- Putri, Calista, Tanujaya Devy, and Yulyana Rigel. “Analisis Putusan Nomor 89 / Pdt . G / 2016 / PN Gin Berdasarkan Asas Pemisahan Horizontal Dalam Hukum Agraria Nasional” 8, no. 1 (2024): 637–47.
- Rahman, Muhammad Ghazali, Adwin Tista, Hukum Universitas, and Islam Kalimantan. “Asas Pemisahan Horisontal Dalam Politik Hukum Pertanahan” 2 (2025): 487–96.
- Senda, Vika Nur et al. “Implikasi Hukum Ketidakterpenuhan Syarat Subjektif Dalam Pasal 1320 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata Terhadap Keabsahan Perjanjian” 1, no. 2 (2024): 1–13.
- Sesung, Rusdianto, Maylanda Hariyanto Putri, Universitas Narotama, and Universitas Narotama. “Asas Pemisahan Horizontal Hak Atas Ruang Bawah” 11 (2025): 155–73.
- Sinaga, Wury Yanti, Rosnidar Sembiring, Universitas Sumatera Utara, Padang Bulan, and Kota Medan. “Horizontal Pada Kepemilikan Atas Tanah Adat Di Dusun 1 (Huta

Pamatang) Nagori Tanjung Saribu Kecamatan Dolok Pardamean Kabupaten” 2, no. 3 (2024).

“Undang- Undang RI Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun,” 2011.

Wn, Santy Fitnawati, Meisha Amelia Hayatinnufus, and Nilam Cahya Listyani. “Asas-Asas Utama Dalam Perjanjian : Perspektif Hukum Perdata Indonesia” 2 (2025).