

**STATUS HUKUM KEPEMILIKAN TANAMAN PERENNIAL DIATAS
TANAH HAK MILIK ORANG LAIN TANPA BATAS WAKTU
(Kajian Perbuatan Melawan Hukum Perspektif Hukum Perdata
Indonesia)**

**Rustam¹, Nasrullah²
Universitas Puhuwato**

email: unisanrustam@gmail.com¹, nasrullahnurdin130@gmail.com²

Abstrak

Status hukum kepemilikan tanaman perennial di atas tanah hak milik orang lain pada prinsipnya dimungkinkan dalam sistem hukum agraria Indonesia berdasarkan asas pemisahan horizontal, yaitu asas yang memisahkan kepemilikan tanah dari benda-benda yang berada di atasnya, termasuk tanaman. Namun demikian, keberadaan dan penguasaan tanaman tersebut harus didasarkan pada hubungan hukum yang sah, seperti perjanjian, izin, kerja sama, atau bentuk hubungan hukum lain yang jelas antara pemilik tanah dengan pihak yang menanam atau mengusahakan tanaman. Asas pemisahan horizontal tidak dapat dimaknai sebagai pemberian hak mutlak dan tanpa batas kepada pemilik tanaman untuk terus menguasai tanaman di atas tanah milik orang lain secara permanen. Penguasaan tanaman perennial tanpa batas waktu di atas tanah hak milik orang lain dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hal tersebut disebabkan karena penguasaan tanaman secara terus-menerus tanpa dasar hukum yang jelas telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum, yaitu adanya perbuatan, adanya sifat melawan hukum, adanya kesalahan, adanya kerugian, dan adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian. Penguasaan tersebut bertentangan dengan hak subjektif pemilik tanah sebagai pemegang hak milik yang sah, melanggar asas kepatutan dan itikad baik, serta mengakibatkan kerugian bagi pemilik tanah karena kehilangan kesempatan untuk menggunakan dan memanfaatkan tanahnya secara bebas.

Kata Kunci: Status Hukum, Hak Milik Tanah, Tanaman Perennial, Perbuatan Melawan Hukum.

Abstract

The legal status of ownership of perennial plants on land owned by another person is in principle possible in the Indonesian agrarian law system based on the principle of horizontal separation, namely the principle that separates ownership of land from objects located upon it, including plants. However, the existence and control of such plants must be based on a lawful legal relationship, such as an agreement, permission, cooperation, or another clear form of legal relationship between the landowner and the party planting or cultivating the plants. The principle of horizontal separation cannot be interpreted as granting an absolute and unlimited right to the owner of the plants to continuously control the plants on land owned by another person permanently. The control of perennial plants without time limitation on land owned by another person may be qualified as an unlawful act as regulated in Article 1365 of the Indonesian Civil Code. This is because continuous control of the plants without a clear legal basis fulfills the elements of an unlawful act, namely the existence of an act, the unlawful nature of the act, fault, loss, and a causal relationship between the act and the loss. Such control is contrary to the subjective rights of the landowner as the lawful holder of ownership rights, violates the principles of propriety and good faith, and causes loss to the landowner due to the loss of the opportunity to use and benefit from the land freely.

Keywords: *Legal Status, Land Ownership Rights, Perennial Plants, Unlawful Act.*

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu sumber daya agraria yang memiliki nilai ekonomis, sosial, dan yuridis yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Dalam sistem hukum agraria nasional, tanah tidak hanya dipandang sebagai objek ekonomi semata, melainkan juga memiliki fungsi sosial sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Oleh karena itu, setiap hubungan hukum yang berkaitan dengan tanah harus memberikan kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan terhadap hak-hak para pihak.

Dalam hukum agraria Indonesia dikenal asas pemisahan horizontal, yaitu asas yang memisahkan kepemilikan tanah dari benda-benda yang berada di atasnya, termasuk bangunan dan tanaman. Asas ini berbeda dengan asas perlekatan (*accessie*) dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menganggap segala sesuatu yang melekat pada tanah menjadi satu kesatuan dengan tanah tersebut. Konsekuensi dari asas pemisahan horizontal adalah dimungkinkannya kepemilikan tanaman oleh pihak yang berbeda dengan pemilik tanah. Dalam praktik masyarakat agraris, kondisi tersebut sering terjadi dalam hubungan pinjam pakai tanah, kerja sama pengelolaan kebun, maupun penguasaan tanah secara turun-temurun tanpa dokumen tertulis yang jelas.

Supriadi menyatakan bahwa ternyata asas pemisahan horizontal hampir semua masyarakat disuatu daerah diseluruh Indonesia mengakui keberadaannya, termasuk suku bugis. Pada umumnya suku bugis kalau membangun rumah, kebanyakan rumah tinggi atau rumah bertiang. filosofi yang dapat ditarik dari makna rumah tinggi atau bertiang tersebut adalah umah itu bisa dimiliki oleh orang lain dan tanah tersebut juga milik orang lain. Dengan demikian, apabila pemilik tanah akan mempergunakan tanahnya tersebut pemilik rumah dapat memindahkan rumahnya ke tanah lainnya.¹

Permasalahan hukum muncul ketika tanaman tahunan atau perennial plants seperti cengkeh, kelapa, kakao, dan kelapa sawit ditanam di atas tanah hak milik orang lain tanpa adanya perjanjian tertulis yang jelas mengenai jangka waktu penguasaan maupun status kepemilikannya. Tanaman perennial memiliki karakteristik khusus karena memerlukan waktu lama untuk tumbuh dan menghasilkan nilai ekonomi tinggi secara berkelanjutan. Dalam praktiknya, pihak yang menanam sering menganggap dirinya memiliki hak permanen atas tanaman tersebut, bahkan tetap mempertahankan penguasaan dan pemanfaatan hasil tanaman meskipun hubungan hukumnya dengan pemilik tanah telah berakhir. Kondisi ini menimbulkan konflik kepentingan antara pemilik tanah dengan pihak penguasa tanaman.

Secara normatif, penguasaan tanaman perennial tanpa batas waktu di atas tanah milik orang lain berpotensi bertentangan dengan hak pemilik tanah sebagai pemegang hak yang sah. Pemilik hak atas tanah memiliki kewenangan untuk menggunakan, menikmati, dan mengambil manfaat atas tanahnya. Apabila pihak lain terus menguasai dan mempertahankan tanaman tanpa dasar hukum yang jelas, maka tindakan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu perbuatan yang melanggar hak subjektif orang lain dan menimbulkan kerugian.

Fenomena tersebut secara nyata terjadi di Provinsi Gorontalo yang memiliki karakter masyarakat agraris dengan dominasi pertanian atau perkebunan, khususnya tanaman kelapa. Dalam praktik pertanahan di Gorontalo, sering ditemukan kondisi di mana pohon yang tumbuh di atas tanah belum tentu dimiliki oleh pemilik tanah. Selain itu, ia menilai kondisi jual beli tanah di Gorontalo agak unik, banyak praktik jual beli tanah tanpa melibatkan tumbuhan yang ada di atas tanah. Pernyataan tersebut bahkan disampaikan langsung oleh Pejabat Gubernur Gorontalo dalam seminar Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT)

¹ Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, Hal. 7.

Tahun 2024 yang menyebut bahwa praktik kepemilikan tanaman terpisah dari tanah merupakan kondisi yang unik dan berpotensi menimbulkan gugatan hukum di kemudian hari.²

Permasalahan tersebut memperlihatkan adanya ketidakpastian dan ketidakseimbangan antara penerapan asas pemisahan horizontal dengan perlindungan hak milik atas tanah. Dalam beberapa kasus di Gorontalo, sengketa muncul ketika pemilik tanah hendak menguasai kembali tanahnya, namun terhalang oleh keberadaan tanaman tahunan milik pihak lain yang telah dikelola selama bertahun-tahun tanpa adanya batas waktu yang jelas. Keadaan tersebut sering memicu konflik agraria berkepanjangan, bahkan berujung pada gugatan perdata mengenai penguasaan tanah maupun tuntutan ganti rugi terhadap tanaman yang ditebang atau dikuasai oleh pemilik tanah.

Dalam perspektif hukum perdata, penguasaan tanaman perennial tanpa batas waktu di atas tanah milik orang lain pada hakikatnya dapat dikategorikan sebagai bentuk penguasaan yang melampaui hak dan bertentangan dengan asas kepatutan serta itikad baik. Apabila penguasaan tanaman dilakukan secara terus-menerus tanpa persetujuan pemilik tanah dan menghalangi pemilik tanah untuk menggunakan haknya, maka tindakan tersebut dapat memenuhi unsur perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan hak subjektif orang lain, asas kepatutan, serta prinsip keadilan dalam hukum perdata. Meskipun asas pemisahan horizontal memberikan kemungkinan adanya pemisahan kepemilikan tanah dan tanaman, namun asas tersebut tidak dapat dimaknai sebagai legitimasi untuk menguasai tanaman secara permanen tanpa persetujuan atau hubungan hukum yang jelas dengan pemilik tanah. Oleh karena itu, diperlukan konstruksi hukum yang mampu memberikan batasan terhadap keberlakuan asas pemisahan horizontal agar tidak menimbulkan penyalahgunaan hak dan kerugian bagi pemilik tanah.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian mengenai *Status Hukum Kepemilikan Tanaman Perennial di atas Tanah Hak Milik Orang Lain Tanpa Batas Waktu (Kajian Perbuatan Melawan Hukum Perspektif Hukum Perdata Indonesia)* menjadi penting untuk dikaji secara mendalam. Penelitian ini diperlukan untuk menganalisis status atau kedudukan hukum tanaman perennial dalam sistem hukum agraria Indonesia, batas keberlakuan asas pemisahan horizontal, serta konsekuensi hukum terhadap penguasaan tanaman tanpa batas waktu yang berpotensi dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum.

METODE PENELITIAN

Untuk mencapai tujuan suatu penelitian diperlukan sebuah metode. Metode dalam suatu penelitian adalah strategi atau cara untuk menemukan atau memperoleh data yang diperlukan. Adapun Metode penelitian hukum yang digunakan pada penelitian ini yakni Jenis penelitian Normatif.³ Penelitian ini dilaksanakan berdasarkan literature-literatur hukum dan asas-asas hukum pertanahan serta melakukan pendekatan kasus berdasarkan objek yang dikaji atau diteliti.

Jenis dan sumber data yang diperlukan dalam penelitian ini dalam rangka untuk melakukan penelitian yaitu berupa data primer dan data sekunder. Data Primer, yaitu data yang diperoleh langsung melalui pengambilan data secara langsung maupun dokumentasi terkait dengan permasalahan yang di angkat. Data sekunder, yaitu data yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu dalam menganalisis dan memahami bahan hukum sekunder, yang meliputi buku-buku dan makalah, jurnal, artikel

² ANTARA Gorontalo, "Gubernur Gorontalo Pelajari Sengketa Tanah Bandara Pasca-Putusan MA," 27 Januari 2024, [ANTARA Gorontalo](#).

³ Syahrudin Nawati, 2013, *Penelitian Hukum Normatif versus Penelitian Hukum Empiris*, Umitoha Ukhuwah Grafika, Hal.7

dan lainnya.

Untuk mencapai tujuan penelitian digunakan tehnik pengumpulan data berupa penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu mempelajari buku-buku yang berhubungan baik langsung dengan objek dan materi ini. Mempelajari peraturan perundang-undangan serta asas-asas hukum yang berhubungan dengan materi ini serta melakukan pengamatan dilapangan (*field research*) untuk memastikan terkait masalah yang diangkat.

Langkah selanjutnya yaitu menganalisis data yang diperoleh baik data primer maupun sekunder dan tersier, dianalisis dengan teknik kualitatif kemudian disajikan secara normatif deskriptif dan persekrptif yaitu menjelaskan, menguraikan, dan menggambarkan sesuai dengan permasalahan yang erat kaitannya dengan penelitian ini.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Status Hukum Kepemilikan Tanaman Perennial di atas Tanah Hak Milik Orang Lain Tanpa Batas Waktu

Apabila penguasaan tanaman dilakukan secara terus-menerus tanpa persetujuan pemilik tanah dan menghalangi pemilik tanah untuk menggunakan haknya, maka tindakan tersebut dapat memenuhi unsur perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan hak subjektif orang lain, asas kepatutan, serta prinsip keadilan dalam hukum perdata. Kepemilikan tanaman perennial di atas tanah hak milik orang lain pada dasarnya tidak dapat dilepaskan dari sistem hukum agraria nasional yang menganut asas pemisahan horizontal. Asas ini menegaskan bahwa kepemilikan atas tanah dapat dipisahkan dari kepemilikan benda-benda yang berada di atasnya, termasuk bangunan maupun tanaman. Dengan demikian, pemilik tanah tidak secara otomatis menjadi pemilik tanaman yang tumbuh di atas tanah tersebut apabila tanaman tersebut ditanam oleh pihak lain. Doktrin ini berkembang sebagai karakteristik khas hukum agraria Indonesia yang berbeda dengan asas *accessie* dalam hukum perdata Barat.⁴

Secara normatif, keberadaan asas pemisahan horizontal dapat ditelusuri dalam konstruksi hukum Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), khususnya dalam ketentuan mengenai hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menggunakan tanah beserta tubuh bumi dan ruang di atasnya sepanjang diperlukan untuk kepentingan yang berhubungan langsung dengan penggunaan tanah tersebut. Akan tetapi, UUPA tidak secara tegas menyatakan bahwa tanaman yang berada di atas tanah selalu mengikuti kepemilikan tanah. Hal inilah yang kemudian melahirkan pemisahan antara hak atas tanah dengan hak atas tanaman.

Menurut pendapat Boedi Harsono, asas pemisahan horizontal memberikan kemungkinan adanya pemisahan kepemilikan antara tanah dan benda yang berada di atasnya, sehingga seseorang dapat memiliki bangunan atau tanaman di atas tanah milik pihak lain berdasarkan hubungan hukum tertentu.⁵ Pendapat serupa dikemukakan oleh Urip Santoso yang menyatakan bahwa hak atas tanah tidak otomatis meliputi kepemilikan bangunan dan tanaman yang berada di atas tanah tersebut.⁶

Meskipun demikian, penerapan asas pemisahan horizontal tidak dapat dimaknai secara absolut. Pemisahan kepemilikan antara tanah dan tanaman tetap harus didasarkan pada hubungan hukum yang jelas, baik berupa perjanjian, izin, kerja sama, maupun bentuk hubungan hukum lainnya. Dalam praktik masyarakat, khususnya di wilayah agraris Provinsi

⁴ Abd Hamid Bakir dan Abraham Ferry Rosando, “*Status Kepemilikan Tanaman yang Berada di Atas Hak Atas Tanah Milik Orang Lain,*” *Bureaucracy Journal: Indonesia Journal of Law and Social-Political Governance* Vol. 3 No. 1 (2023), hlm. 168–169.

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Cet. ke-13, Jakarta: Djambatan, 2008, hlm. 233.

⁶ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2021, hlm. 112.

Gorontalo, hubungan penguasaan tanaman di atas tanah orang lain seringkali hanya didasarkan pada hubungan kekeluargaan atau kesepakatan lisan tanpa adanya batas waktu yang jelas. Akibatnya, pihak yang menanam tanaman perennial seperti cengkeh, kelapa, atau kakao sering menganggap dirinya memiliki hak permanen atas tanaman tersebut meskipun tanahnya dimiliki oleh orang lain.

Fenomena tersebut menunjukkan adanya ketidakjelasan batas antara asas pemisahan horizontal dengan perlindungan hak milik atas tanah. Secara hukum, hak milik merupakan hak yang paling kuat dan penuh sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA. Oleh karena itu, pemilik tanah memiliki kewenangan untuk menguasai, menggunakan, menikmati, dan mengambil manfaat dari tanahnya. Apabila keberadaan tanaman milik pihak lain justru menghalangi pemilik tanah untuk menggunakan tanahnya secara bebas, maka keadaan tersebut pada hakikatnya bertentangan dengan hak subjektif pemilik tanah.

Dalam praktiknya, persoalan ini sering menimbulkan sengketa agraria. Di Kabupaten Pohuwato misalnya, terdapat praktik penguasaan kebun cengkeh dan kelapa oleh pihak tertentu di atas tanah milik keluarga lain secara turun-temurun tanpa adanya dokumen tertulis maupun batas waktu pengelolaan yang jelas. Kondisi tersebut sering memicu konflik ketika pemilik tanah hendak menguasai kembali tanahnya, namun terhalang oleh klaim kepemilikan tanaman dari pihak penggarap. Penelitian mengenai perlindungan hukum hak atas tanah di Kabupaten Pohuwato menunjukkan bahwa lemahnya administrasi pertanahan dan penguasaan tanah secara faktual tanpa dasar hukum yang jelas menjadi salah satu penyebab utama konflik agraria di daerah tersebut.⁷

Dengan demikian, secara yuridis kepemilikan tanaman perennial di atas tanah milik orang lain hanya dapat dibenarkan sepanjang didasarkan pada hubungan hukum yang sah dan tidak menghilangkan hak pemilik tanah. Apabila penguasaan tanaman dilakukan tanpa batas waktu dan tanpa persetujuan yang jelas dari pemilik tanah, maka penguasaan tersebut berpotensi bertentangan dengan hukum dan dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum.

Penguasaan Tanaman Perennial Tanpa Batas Waktu dapat dikualifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum. Perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan:

“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut.”

Berdasarkan ketentuan tersebut, suatu perbuatan dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur:

1. adanya perbuatan;
2. perbuatan tersebut melawan hukum;
3. adanya kesalahan;
4. adanya kerugian;
5. adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

Menurut doktrin makna “melawan hukum” setelah putusan *Hoge Raad* Tahun 1919 tidak hanya terbatas pada pelanggaran undang-undang, tetapi juga mencakup pelanggaran hak subjektif orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, bertentangan dengan kesusilaan, serta bertentangan dengan asas kepatutan dalam masyarakat.⁸

⁷ Shintia Safitri Adam, Sumiati Beddu, dan Rusmulyadi, “*Legal Protection of Land Rights in the Land Acquisition Process in Pohuwato Regency*,” *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* Vol. 4 No. 1 (2025).

⁸ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2022

Dalam konteks penguasaan tanaman perennial di atas tanah milik orang lain tanpa batas waktu, unsur-unsur tersebut pada dasarnya telah terpenuhi.

a. Adanya Perbuatan

Unsur pertama berupa adanya perbuatan terpenuhi karena pihak penggarap atau penanam secara aktif yaitu: menanam, menguasai, mempertahankan, mengambil hasil, serta melarang pemilik tanah menggunakan tanahnya. Perbuatan tersebut merupakan tindakan nyata yang memiliki akibat hukum terhadap hak pemilik tanah.

b. Perbuatan Tersebut Bersifat Melawan Hukum

Penguasaan tanaman tanpa batas waktu di atas tanah milik orang lain bertentangan dengan hak subjektif pemilik tanah. Pemilik tanah memiliki hak eksklusif untuk menggunakan dan memanfaatkan tanahnya sebagaimana dijamin dalam Pasal 20 UUPA. Ketika pihak lain mempertahankan penguasaan tanaman secara terus-menerus sehingga pemilik tanah tidak dapat menggunakan tanahnya secara bebas, maka tindakan tersebut telah melanggar hak pemilik tanah.

selain itu, tindakan tersebut juga bertentangan dengan asas kepatutan dan itikad baik dalam hukum perdata. Hubungan penguasaan tanaman di atas tanah orang lain pada dasarnya bersifat sementara dan harus memiliki batas yang jelas. Penguasaan tanpa batas waktu menunjukkan adanya tindakan yang melampaui hak dan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan hak subjektif pemilik.

c. Adanya Kesalahan

Kesalahan dalam perbuatan melawan hukum dapat berupa kesengajaan maupun kelalaian. Dalam kasus penguasaan tanaman perennial, unsur kesalahan terlihat ketika pihak penggarap tetap mempertahankan penguasaan tanaman meskipun mengetahui bahwa tanah tersebut milik pihak lain.

Selain itu, kesalahan juga dapat dilihat dari tidak adanya itikad baik untuk mengembalikan penguasaan tanah, membuat perjanjian baru, atau menentukan batas waktu pengelolaan tanaman. Dengan demikian, penguasaan tersebut dilakukan secara sadar dan bertentangan dengan kepentingan hukum pemilik tanah.

d. Adanya Kerugian

Kerugian yang dialami pemilik tanah dapat berupa hilangnya kesempatan menggunakan tanah, hilangnya manfaat ekonomi, berkurangnya nilai tanah, serta terhambatnya penguasaan fisik atas tanah.

Dalam praktik di Gorontalo, pemilik tanah sering tidak dapat memanfaatkan tanahnya secara penuh karena keberadaan tanaman kelapa yang tetap dikuasai pihak lain. Akibatnya, pemilik tanah tidak dapat mengelola tanahnya secara produktif. Perbuatan tersebut merupakan bentuk kerugian nyata yang dapat dimintakan ganti rugi melalui gugatan perdata.

e. Adanya Hubungan Kausal

Kerugian yang dialami pemilik tanah secara langsung disebabkan oleh tindakan pihak pemilik tanaman yang mempertahankan penguasaan tanaman tanpa batas waktu. Tanpa adanya penguasaan tersebut, pemilik tanah dapat menggunakan dan memanfaatkan tanahnya secara bebas. Dengan demikian terdapat hubungan sebab akibat (*causal verband*) antara tindakan penguasaan tanaman dengan kerugian yang dialami pemilik tanah.

Dengan demikian, asas pemisahan horizontal tidak dapat dijadikan dasar legitimasi untuk menguasai tanaman secara permanen di atas tanah milik orang lain. Asas tersebut pada dasarnya hanya mengatur kemungkinan adanya pemisahan kepemilikan tanah dan benda di atasnya, bukan memberikan hak absolut kepada pemilik tanaman untuk menguasai tanah tanpa batas waktu.

Menurut Irawan Soerodjo, penerapan asas pemisahan horizontal tetap harus memperhatikan fungsi sosial hak atas tanah dan kepentingan pemilik hak atas tanah.⁹ Oleh karena itu, ketika penguasaan tanaman justru menghilangkan fungsi dan manfaat tanah bagi pemiliknya, maka asas tersebut tidak dapat diterapkan secara mutlak.

Dalam perspektif hukum perdata, tindakan mempertahankan penguasaan tanaman tanpa batas waktu juga bertentangan dengan asas kepatutan (*redelijkheid en billijkheid*) dan asas itikad baik (*goede trouw*). Hubungan hukum antara pemilik tanah dan pemilik tanaman seharusnya bersifat proporsional dan tidak merugikan salah satu pihak.

Dengan demikian, secara konseptual penguasaan tanaman perennial tanpa batas waktu di atas tanah milik orang lain merupakan bentuk penyalahgunaan asas pemisahan horizontal dan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum karena melanggar hak subjektif pemilik tanah, bertentangan dengan asas kepatutan dan itikad baik, menimbulkan kerugian bagi pemilik tanah, menghilangkan fungsi sosial hak milik atas tanah.

Akibat hukum dari perbuatan tersebut, pemilik tanah dapat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum, tuntutan pengosongan tanah, penghentian penguasaan tanaman, serta ganti rugi materiil maupun immateriil.

Dalam konteks pembaharuan hukum agraria, diperlukan pengaturan yang lebih jelas mengenai batas waktu penguasaan tanaman di atas tanah orang lain hubungan hukum antara pemilik tanah dan pemilik tanaman, perlindungan hukum terhadap pemilik tanah dan pemilik tanaman, serta mekanisme penyelesaian sengketanya.

KESIMPULAN

Status hukum kepemilikan tanaman perennial di atas tanah hak milik orang lain pada prinsipnya dimungkinkan dalam sistem hukum agraria Indonesia berdasarkan asas pemisahan horizontal, yaitu asas yang memisahkan kepemilikan tanah dari benda-benda yang berada di atasnya, termasuk tanaman. Namun demikian, keberadaan dan penguasaan tanaman tersebut harus didasarkan pada hubungan hukum yang sah, seperti perjanjian, izin, kerja sama, atau bentuk hubungan hukum lain yang jelas antara pemilik tanah dengan pihak yang menanam atau mengusahakan tanaman. Asas pemisahan horizontal tidak dapat dimaknai sebagai pemberian hak mutlak dan tanpa batas kepada pemilik tanaman untuk terus menguasai tanaman di atas tanah milik orang lain secara permanen.

Penguasaan tanaman perennial tanpa batas waktu di atas tanah hak milik orang lain dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hal tersebut disebabkan karena penguasaan tanaman secara terus-menerus tanpa dasar hukum yang jelas telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum, yaitu adanya perbuatan, adanya sifat melawan hukum, adanya kesalahan, adanya kerugian, dan adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian. Penguasaan tersebut bertentangan dengan hak subjektif pemilik tanah sebagai pemegang hak milik yang sah, melanggar asas kepatutan dan itikad baik, serta mengakibatkan kerugian bagi pemilik tanah karena kehilangan kesempatan untuk menggunakan dan memanfaatkan tanahnya secara bebas.

Dalam praktik masyarakat, khususnya di Provinsi Gorontalo, penguasaan tanaman kelapa dan tanaman tahunan lainnya di atas tanah milik orang lain umumnya terjadi berdasarkan hubungan kekeluargaan, bagi hasil, jual-beli, penguasaan turun-temurun, atau kesepakatan lisan tanpa batas waktu yang jelas. Kondisi tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum dan sering memicu sengketa agraria ketika pemilik tanah hendak menguasai kembali tanahnya. Oleh karena itu, diperlukan pengaturan hukum yang lebih

⁹ Irawan Soerodjo, *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL): Eksistensi, Pengaturan dan Praktik*, Yogyakarta: LaksBang Mediatama, 2020, hlm. 57.

jelas mengenai batas waktu penguasaan tanaman perennial di atas tanah milik orang lain guna memberikan kepastian hukum, perlindungan hukum, serta mencegah terjadinya penyalahgunaan asas pemisahan horizontal dalam praktik masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Abd Hamid Bakir dan Abraham Ferry Rosando, 2023, “*Status Kepemilikan Tanaman yang Berada di Atas Hak Atas Tanah Milik Orang Lain,*” *Bureaucracy Journal : Indonesia Journal of Law and Social-Political Governance* Vol. 3 No. 1 (2023)
- ANTARA Gorontalo, “*Gubernur Gorontalo Pelajari Sengketa Tanah Bandara Pasca-Putusan MA,*” 27 Januari 2024, [ANTARA Gorontalo](#).
- Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Cet. ke-13, Djambatan, Jakarta.
- Irawan Soerodjo, 2020, *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL): Eksistensi, Pengaturan dan Praktik*, LaksBang Mediatama, Yogyakarta.
- Rosa Agustina, 2022, *Perbuatan Melawan Hukum*, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta.
- Shintia Safitri Adam, Sumiati Beddu, dan Rusmulyadi, 2025 “*Legal Protection of Land Rights in the Land Acquisition Process in Pohuwato Regency,*” *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* Vol. 4 No. 1 (2025).
- Syahrudin Nawi, 2013, *Penelitian Hukum Normatif versus Penelitian Hukum Empiris*, Umitoha Ukhuwah Grafika.
- Urip Santoso, 2021, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.