

Perlindungan Hukum bagi Pembeli atas Hak Milik Tanah dalam Menikmati Fungsi dan Manfaat Tanah sebagai Pemegang Hak Milik
(Studi Kasus di Daerah Desa Lolak, Kecamatan Lolak, Kabupaten Bolaang Mongondow Provinsi Sulawesi Utara)

Bayu Sagita Damopolii, Imam Koeswahyono, Moh. Fadli
Fakultas Hukum Universitas Brawijaya
bayusagittabayu@gmail.com

***Abstract :** In the process of buying and selling land as the basis for the transition of land rights from the seller to buyers in the area of Bolaang Mongondow, especially in Lolak Village District Lolak is done in two ways, namely the process of buying and selling as in general the sale and purchase of land ownership is a unity of land and buildings and plants above it and the process of buying and selling of land is not a unity between the land and buildings and plants above it or the sale and purchase by using the principle of separation horizontal is separate sale and purchase. However, in the development of the practice of the process of buying and selling land that is considered as part of the process of buying and selling property rights on customary land or customary law, it raises legal problems, the process of buying and selling property rights on land that can not provide legal protection of the status of property in full for the buyer in the land and enjoy the benefits and functions of the land itself.*

***Keywords:** Legal Protection, Horizontal Separation Platform, Landed Property*

Abstrak : Dalam proses jual beli tanah sebagai dasar terjadinya peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli di daerah Bolaang Mongondow khususnya di Desa Lolak Kecamatan Lolak dilakukan dengan dua cara, yaitu proses jual beli sebagaimana pada umumnya jual beli atas hak milik atas tanah merupakan satu kesatuan tanah dan bangunan serta tumbuh-tumbuhan di atasnya dan proses jual beli atas tanah bukan merupakan satu kesatuan antara tanah dan bangunan serta tumbuh-tumbuhan di atasnya atau jual beli dengan menggunakan azas pemisahan horizontal yaitu jual beli terpisah. Namun, dalam perkembangan praktek proses jual beli tanah yang dianggap sebagai bagian dari proses jual beli hak milik atas tanah, menurut kebiasaan atau hukum adat ini, justru memunculkan permasalahan hukum, proses jual beli hak milik atas tanah yang dilakukan tidak dapat memberi perlindungan hukum atas status hak milik secara penuh bagi pembeli dalam penguasaan tanah serta menikmati manfaat dan fungsi atas tanah itu sendiri.

Kata kunci: Perlindungan Hukum, Azas Pemisahan Horizontal, Hak Milik Atas Tanah

Pendahuluan

Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi, tanah sebagai salah satu objek yang diatur oleh hukum agraria, tanah yang diatur oleh hukum agraria ini bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang selanjutnya disingkat UUPA.¹

Pasal 4 ayat (1) UUPA menentukan: “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.”²

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia tanah adalah:³

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang ada di atas sekali
2. Keadaan bumi di suatu tempat
3. Permukaan bumi yang diberi batas
4. Daratan
5. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal, dan sebagainya).

Sedangkan tanah, dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu atas permukaan bumi yang berbatas, berdimensi dua dengan usuran panjang kali lebar yang diatur oleh hukum tanah. Tanah dari aspek penguasaannya dapat dibedakan menjadi 2 yaitu :

1. Tanah yang dikuasai adat (hukum adat)
2. Tanah yang dikuasai hak alas lainnya.

Dengan demikian pengertian tanah secara umum melihat dari fungsi dan manfaatnya. Tanah adalah permukaan bumi yang dapat dikuasai oleh negara, masyarakat adat, dan/atau perorangan dan/atau badan serta dapat

¹H.M. Arba, Hukum Agraria Indonesia, (Jakarta: Sinar Grafika. 2015), Hlm. 7

²Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

³Kamus besar Bahasa Indonesia, Edisi Keempat, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama. 2008), Hlm. 1390

digunakan untuk kepentingan ekonomis dan budaya.⁴

Pasal 33 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, mengatur yaitu :

*“Bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara”.*⁵

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang, untuk memakai tanah yang diberikan kepada orang dan badan hukum untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Pada dasarnya tujuan memakai tanah secara umum untuk memenuhi 2 (dua) jenis kebutuhan, yaitu;⁶

- a. Untuk diusahakan, misalnya usaha pertanian, perkebunan, perikanan (tambak) atau peternakan.
- b. Untuk tempat membangun sesuatu (wadah), misalnya untuk mendirikan bangunan, perumahan, Rumah Susun (gedung bangunan bertingkat), Hotel, Proyek Pariwisata,

Pabrik, Pelabuhan dan lain-lainnya.

Hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 16 UUPA ayat (1), yaitu:⁷

- (1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah :
- a. Hak milik,
 - b. Hak guna-usaha,
 - c. Hak guna-bangunan,
 - d. Hak pakai,
 - e. Hak sewa,
 - f. Hak membuka tanah,
 - g. Hak memungut hasil hutan,
 - h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Hak-hak atas tanah sebagaimana diuraikan di atas semuanya diatur dalam hukum tanah. Dalam rangka memakai tanah mengandung kewajiban untuk memelihara tanah termasuk menambah kesuburannya serta mencegah rusaknya (Pasal 15 UUPA). Dalam UUPA ditetapkan empat (4)

⁴*Ibid.*, Hlm 10.

⁵Pasal 33 ayat (1) Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

⁶<https://materimahasiswa.hukumindonesia.blogspot.co.id/2015/01/pengertian-hak-atas-tanah.html> diakses pada tanggal 4 april 2017 jam pukul 8.13am.

⁷Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.

jenis usaha baik untuk keperluan pribadi maupun untuk keperluan usaha, untuk kepentingan pribadi Warga Negara Indonesia adalah Hak Milik yang diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27, sedangkan untuk keperluan usaha adalah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.

Dengan demikian untuk melaksanakan fungsi tanah sebagaimana yang telah diuraikan maka setiap Warga Negara Indonesia harus memperoleh Hak Atas Tanah, salah satu cara memperoleh Hak Atas Tanah di Indonesia adalah dengan cara Jual Beli. Jual beli sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 KUHPdata adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Pemaknaan dalam pasal di atas adalah adanya kesepakatan atas benda yang akan dijual, kesepakatan mengenai harga benda yang akan dijual, dan penyerahan benda yang dijual, yaitu pengalihan kepemilikan benda atas benda yang dijual menjadi hak milik dari pembeli tersebut.

Daerah Bolaang Mongondow adalah merupakan salah satu daerah yang berkembang sebagai daerah baru

yang dimekarkan dari daerah Kota Kotamobagu atau kota induk dimana memberikan implikasi meningkatnya aktivitas jual beli tanah, jual beli tanah dilakukan sebagai bagian dari pemenuhan kebutuhan pembangunan daerah serta pemenuhan kebutuhan masyarakat baik sebagai tempat tinggal, tempat usaha dan perkebunan tempat bercocok tanam. Dalam proses jual beli tanah sebagai dasar terjadinya peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli di daerah Bolaang Mongondow khususnya di Desa Lolak dilakukan dengan dua cara, yaitu proses jual beli sebagaimana pada umumnya dan jual beli terpisah yaitu jual beli hak milik atas tanah bukan satu kesatuan tanah dan bangunan serta tumbuh-tumbuhan di atasnya. Sekalipun pada umumnya masyarakat yang berada pada Desa Lolak Kecamatan Lolak Kabupaten Bolaang Mongondow Provinsi Sulawesi Utara sudah menggunakan proses jual beli hak milik atas tanah sebagai satu kesatuan tanah dan bangunan serta tumbuh-tumbuhan di atasnya namun sebagian masyarakat yang berada di desa lolak juga masih menggunakan proses jual beli sebagai bagian terpisah antara tanah dan bangunan serta tumbuh-tumbuhan di atasnya dimana dipamahi sebagai proses jual beli

sesuai kebiasaan masyarakat setempat atau lebih dikenal dengan hukum adat.

Namun, dalam perkembangan praktek proses jual beli tanah yang dianggap sebagai bagian dari proses jual beli hak milik atas tanah kebiasaan atau hukum adat ini, justru memunculkan permasalahan hukum, proses jual beli hak milik atas tanah yang dilakukan tidak dapat memberi perlindungan hukum atas status hak milik secara penuh bagi pembeli dalam penguasaan tanah serta menikmati manfaat dan fungsi atas tanah itu sendiri.

Berdasarkan latar belakang masalah maka dirumuskan masalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana penerapan asas pemisahan horisontal jual beli hak milik atas tanah di desa Lolak Kecamatan Lolak Kabupaten Bolaang Mongondow Provinsi Sulawesi Utara berdasarkan hukum Adat?
- b. Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli hak milik atas tanah yang diperoleh dalam jual beli tanah di Desa Lolak Kecamatan Lolak Kabupaten Bolaang Mongondow Provinsi Sulawesi Utara?

Melihat permasalahan yang terjadi, maka penulis ingin meneliti hal tersebut Maka penulis memberi judul **Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Atas Hak Milik Tanah Dalam Menikmati Fungsi Dan Manfaat Tanah Sebagai Pemegang Hak Milik. (Studi Kasus Di Daerah Desa Lolak, Kecamatan Lolak, Kabupaten Bolaang Mongondow Provinsi Sulawesi Utara).** Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum empiris, dengan pendekatan antropologi hukum. Dengan menggunakan teori Perlindungan Hukum dan Teori Kepastian Hukum.

Pembahasan

Penerapan Asas Pemisahan Horisontal Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Di Desa Lolak Kecamatan Lolak Kabupaten Bolaang Mongondow Provinsi Sulawesi Utara Berdasarkan Hukum Adat

Desa Lolak adalah merupakan salah satu dari 26 desa yang berada di Kecamatan Lolak Kabupaten Bolaang Mongondow Provinsi Sulawesi Utara. Luas wilayah desa lolak 18,00 Km² Jumlah penduduk yang berada pada Desa Lolak

berjumlah laki-laki 1606, dan perempuan 1783.⁸

Proses Jual beli hak milik atas tanah yang dilakukan sejak zaman dahulu serta dilakukan secara turun temurun oleh masyarakat di desa Lolak, yaitu jual beli tanah terpisah atau Jual Beli menggunakan azas pemisahan Horizontal, dimana jual beli tersebut adalah jual beli tanah tidak dengan keseluruhan bangunan dan tumbuh-tumbuhan yang berada diatas tanah tersebut. Jual beli tersebut dilakukan dihadapan kepala desa, sekretaris desa, tua-tua adat, secara langsung antara penjual dan pembeli dengan objek tanah dan tidak secara keseluruhan dengan bangunan dan tumbuh-tumbuhan diatas tanah tersebut, hal ini dipengaruhi oleh karena masyarakat desa Lolak belum memahami peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hukum pertanahan khususnya jual beli atas tanah.

Dari hasil wawancara penulis dengan Zainal Dilapangan⁹

“Sejauh ini di Desa Lolak jual beli terpisah antara tanah dan bangunan serta tanaman yang ada di atasnya masih ada, adapun faktor penyebab penjualan seperti itu karena terdesak dengan kebutuhan faktor ekonomi.”

Penjual melakukan jual beli terpisah dikarenakan atas kebutuhan ekonomi, sehingga hanya tanah yang dijual, sedangkan tanaman yang berada diatas tanah tersebut tidak diikutsertakan dalam proses jual beli tersebut agar penjual masih bisa memungut hasil dari tanaman yang di tanam di atas tanah tersebut. Namun memang untuk saat ini sebagian besar masyarakat sudah tidak melakukan cara penjualan seperti itu karena sekarang pembeli pada umumnya ingin membeli sekaligus dengan tanaman dan bangunan yang ada di atas tanah tersebut.

Sebagian masyarakat yang masih melakukan tata cara penjualan seperti itu dilakukan oleh para petani karena terdesak dengan kebutuhan ekonomi dan tidak ingin kehilangan lapangan

⁸ Kecamatan Lolak Dalam Angka. Badan Pusat Statistik Kabupaten Bolaang Mongondow 2017

⁹ Bapak Zainal Dilapanga, Selaku Sekretaris Desa Lolak, Pada Tanggal 22 Agustus 2017. Jam. 15.44. WITA.

pekerjaan. Praktek-praktek jual beli terpisah seperti itu masih mengikuti proses jual beli terpisah seperti yang dilakukan masyarakat dahulu yaitu terpisah antara tanah dan tanaman serta bangunan yang ada di atasnya.

Menurut wawancara penulis dengan Bapak Al Rasyid¹⁰, selaku Tokoh Adat atau Tua-Tua Kampung di Desa Lolak Kecamatan Lolak Kabupaten Bolaang Mongondow,

“awal mula jual beli terpisah ini berawal dari pada waktu itu ketika ada pernikahan maka tanah dijadikan sebagai mahar pernikahan (Tali’) namun tanaman yang ada di atas di tanah tersebut tidak diberikan sebagai mahar pernikahan karena tanaman tersebut masih produktif dan menjadi mata pencaharian dari orang tua yang menikahkan anak tersebut. Pada saat penerima mahar menjual tanah tersebut, secara otomatis hanya bisa dijual secara terpisah antara tanah dan tanaman yang ada di atas tanah tersebut dengan bukti surat keterangan penjualan tanah. Berbeda dengan proses jual beli terpisah yang didasari oleh faktor balas jasa. Ketika seseorang memerlukan jasa mokitulung (bahasa daerah Bolaang

Mongondow untuk meminta tolong, seperti contoh meminta beras, menjahitkan pakaian adat, dll) tanah digunakan sebagai imbalan untuk membayar jasa tersebut Jadi sejak dahulu jual beli secara terpisah antara tanah dan tanaman-tanaman serta bangunan yang ada di atasnya memang sudah ada sampai hari ini.”

Adapun kendala-kendala yang ditimbulkan dalam proses jual beli hak milik atas tanah terpisah di Kecamatan Lolak salah satunya adalah ketika pemilik hak milik atas tanah awal melakukan jual beli terpisah dengan pihak lain hanya dengan dasar saling percaya dan tidak memiliki bukti hitam di atas putih, dan ketika si pemilik awal masih hidup telah mewariskan tanah tersebut kepada anaknya namun tidak memberitahu bahwa tanah tersebut telah dibeli, setelah meninggal sehingga ahli waris dari pemilik awal tanah tersebut dalam hal ini tetap merasa bahwa tanah tersebut merupakan hak miliknya.

Berdasarkan hasil penelitian yang sudah penulis uraikan diatas, Penerapan asas pemisahan horisontal jual beli hak milik atas tanah di desa

¹⁰ Bapak Al Rasyid Mokoginta, Tokoh Masyarakat, Pada Tanggal 15 Agustus 2017, Pukul 19.53 WITA.

Lolak Kecamatan Lolak Kabupaten Bolaang Mongondow Provinsi Sulawesi Utara berdasarkan hukum Adat sudah berlaku sejak zaman dahulu dan sampai sekarang masih ada warga yang melakukan jual beli secara terpisah akan walaupun pada kenyataannya sebagian warga sudah meninggalkan proses jual beli terpisah karna dirasa tidak mempunyai kepastian hukum.

Analisisnya, bahwa Jual Beli terpisah di Desa Lolak tentu saja tidak dapat memberikan perlindungan hukum serta kepastian hukum kepada pembeli dimana pembeli dalam hal ini tidak dapat menikmati fungsi dan manfaat tanah sebagai pemegang hak milik. Hal tersebut tentunya bertentangan dengan ketentuan yang diatur dalam UUPA, hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan

perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya pertanian, peternakan, dan perkebunan. Atas dasar ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUPA, kepada pemegang hak atas tanah diberi wewenang untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.¹¹

Untuk menjamin kepastian hukum dari hak milik atas tanah yang diperoleh melalui jual beli tentunya hak tersebut harus didaftarkan berdasarkan PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, akan tetapi hak milik atas tanah yang diperoleh dari proses jual beli tanah terpisah tersebut, tidak dapat di daftarkan karena bertentangan dengan prosedur

¹¹ Urip Santoso, Hukum Agraria Kajian Komprehensif. Kencana Prenadamedia Group. Jakarta. 2012. Hlm 10.

pembuatan Akta Jual Beli (AJB) oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), dimana dalam pembuatan AJB harus diuraikan secara jelas mengenai letak tanah yang menjadi objek jual beli, beserta bangunan dan tanaman yang berada di atas tanah tersebut.

Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Milik Atas Tanah Yang Diperoleh Dalam Jual Beli Tanah Di Desa Lolak Kecamatan Lolak Kabupaten Bolaang Mongondow Provinsi Sulawesi Utara

Negara Indonesia merupakan Negara hukum. Konteks Negara hukum dipandang dapat memberikan suatu Perlindungan Hukum agar tercapainya kepastians hukum, kemanfaatan serta keadilan yang menjadi tujuan dari hukum itu sendiri. Sampai saat ini memang banyak kasus jual beli hak milik atas tanah secara terpisah yang terjadi di Desa Lolak. Adapun kasus tersebut yaitu hanya menjual tanah namun tanaman kelapa dan benda yang ada di atasnya tidak dijual dan tetap menikmati hasil tanaman kelapa dan tanaman yang lainnya yang ada di atas tanah tersebut yang

masih merupakan objek mata pencaharian penjual. Dan yang menjadi permasalahannya ketika pembeli ingin menggunakan tanah tersebut pembeli dalam hal ini tidak bisa menggunakan tanah tersebut karena tanaman-tanaman dan benda yang ada di atas tanah tersebut masih milik si penjual, sehingga pembeli tidak bisa menikmati fungsi dan manfaat tanah tersebut.

Bapak Djalim Dotulong¹², selaku masyarakat menuturkan bahwa memang proses jual beli terpisah antara tanah dan tanaman-tanaman serta bangunan yang ada di atasnya masih ada. Di setiap desa memang masih ada proses jual beli terpisah seperti itu, salah satu contoh juga yang terjadi di Desa Kopandakan II, dimana objek tanah yang ada di Desa Kopandakan II dijual oleh penjual Bapak Supardi Bonok kepada Bapak Ade Daun dimana yang dijual hanya objek tanahnya saja sedangkan tanaman-tanaman dan bangunan yang ada di atasnya milik pihak lain dalam hal ini dijual kepada

¹² Hasil Wawancara dengan Bapak Djalim Dotulong, Selaku Masyarakat Desa Lolak, Pada Tanggal 14 Agustus 2017 Pada Pukul 16.58 WITA.

pihak lain. Permasalahan yang terjadi ketika pihak lain memanjat tanaman kelapa dan akibat dari panjatan tersebut merusak tanaman lain yang ditanam pemilik tanah hal tersebut mengakibatkan permasalahan antara pemilik tanah dan pemilik tanaman, juga disaat pembeli ingin membangun rumah dan menanam tanaman lain, si pemilik tanaman tidak mau memotong tanamannya.

“Upaya-upaya penyelesaian pun telah dilakukan dengan cara pemilik tanah memberikan penawaran akan mengganti dengan tanaman pemilik tanah yang ada di tempat lain walaupun tidak mau pembeli dalam hal ini pemilik tanah ingin membeli tanaman-tanaman yang ada di atasnya namun pemilik tanaman tetap tidak mau menjual bahkan tidak mau juga jika digantikan di tempat lain. Sampai hari ini juga untuk kasus tersebut tidak ada penyelesaiannya, bahkan ketika dimediasi oleh lembaga adat pun tidak memberikan penyelesaian”.

Berdasarkan hasil yang di dapatkan dari wawancara dengan Bapak La’u Damopolii,¹³ dimana

Bapak La’u mengakui upaya penyelesaian sengketa melalui lembaga adat yang ditimbulkan dari proses jual beli terpisah antara tanah dan tanaman-tanaman yang ada di atasnya tidak memberikan solusi

“Adapun cara-cara penyelesaian yang dilakukan lembaga adat yang beranggotakan 4 orang, dalam sengketa tanah seperti ini adalah dengan melakukan mediasi antara pembeli dan penjual melalui musyawarah dalam sidang adat desa yang jika dalam mediasi pertama tidak ada penyelesaian dilakukan mediasi selanjutnya sebanyak 3 (tiga) kali. Jika dalam mediasi tidak ditemukan penyelesaian maka lembaga adat dan pemerintah desa yang hadir dalam musyawarah sidang adat menyarankan agar kasus sengketa tanah ini dibawa ke ranah peradilan.”

Berdasarkan hasil penelitian yang sudah penulis uraikan diatas, dapat disimpulkan bahwa Jual beli atas tanah terpisah yang dilakukan dihadapan kepala desa dan tua-tua adat yang mendasari pada pemahaman hukum adat,

¹³ Hasil Wawancara dengan Bapak La’u Damopolii, Selaku Tokoh Lembaga Adat “Tua-Tua Kampung”. Umur 76 Tahun, Pada

Tanggal 14 Agustus 2017, Pada Pukul 13.57 WITA.

pengaruh hukum adat atas masyarakat di desa Lolak masih memberikan pengaruh atas aktifitas jual beli di desa Lolak, oleh sebab itu dalam kumpulan sebagian masyarakat masih menganut jual beli terpisah sedangkan dalam kumpulan masyarakat lainnya telah meninggalkan proses jual beli terpisah dengan pandangan-pandangan lembaga adat tidak memberikan penyelesaian serta kepastian hukum atas hak untuk dapat menikmati hasil dari tanah sebagai objek yang diperjualbelikan.

Analisisnya, Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Milik Atas Tanah Yang Diperoleh Dalam Jual Beli Tanah Di Desa Lolak Kecamatan Lolak Kabupaten Bolaang Mongondow Provinsi Sulawesi Utara adalah perlindungan hukum privat. Pandangan Paul Scholten¹⁴ tentang Perlindungan

Hukum Privat menyatakan bahwa perlindungan hukum itu tidak dapat dipisahkan dari hukum subyektif, yaitu hukum tersebut tidak hanya untuk satu kewenangan saja, melainkan beberapa kewenangan dalam satu kelompok itu harus diperlakukan sebagai satu kesatuan tanpa terpisah. Misalnya hukum boleh saja mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dengan bendanya sebagai hukum subyektif, contohnya hak milik, tetapi dilain pihak, hukum juga harus mengatur mengenai perlindungan kedalam hukum subyektif, dimana seseorang diberi kebebasan untuk menentukan sendiri hak miliknya dan kebebasan dari perlakuan yang merugikan dirinya.

Perlindungan hukum privat sangat tepat bagi pemegang Hak Atas Tanah di Desa Lolak Kecamatan Lolak Kabupaten Bolaang Mongondow Provinsi Sulawesi Utara, dimana perlindungan hukum privat dimaknai dengan kebebasan untuk menentukan sendiri hak

¹⁴Paul Scholten dalam bukunya *Mr. C. Asser's Handleiding tot de Studie van het Nedelandsch Burglijk Recht: Algemeen Deel*, (N.V Uitgevers Maatschappij W.E.J Tjeenk Willink, Zwolle, 1931), sebagaimana yang diterjemahkan oleh Siti Soemarti Hartono, *Mr.C. Asser Penuntun Dalam Mempelajari Hukum Perdata Belanda: Bagian Umum*

(Yogyakarta: Gadjah MadaUniversity Press, 1986),hlm. 20

miliknya dan kebebasan dari perlakuan yang merugikan diri sendiri.

Kesimpulan

1. Penerapan asas pemisahan horisontal jual beli hak milik atas tanah di desa Lolak Kecamatan Lolak Kabupaten Bolaang Mongondow Provinsi Sulawesi Utara berdasarkan hukum Adat sudah berlaku sejak zaman dahulu dan sampai sekarang masih ada warga yang melakukan jual beli secara terpisah akan walaupun pada kenyataannya sebagian warga sudah meninggalkan proses jual beli terpisah karna dirasa tidak mempunyai kepastian hukum.
2. Bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli hak milik atas tanah yang diperoleh dalam jual beli tanah di Desa Lolak Kecamatan Lolak Kabupaten Bolaang Mongondow Provinsi Sulawesi Utara yaitu perlindungan hukum privat menurut pandangan Paul Scholten. Perlindungan Hukum privat di pandang dapat memeberikan perlindungan sepenuhnya kepada pembeli

selaku pemegang hak yang melekat pada dirinya.

Daftar Pustaka Buku

- Adrian Sutedi, 2014, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, sinar grafika, Jakarta.
- A. Suriyaman Mustari Pide, 2014, *Hukum Adat Dahulu, Kini, Dan Akan Datang*, Prenadamedia Group, Jakarta.
- Boedi Harsono, (d) “Perkembangan Hukum Tanah Adat Melalui Yurisprudensi”, Ceramah disampaikan pada Simposium Undang-undang Pokok Agraria dan Kedudukan Tanah-Tanah Adat Dewasa ini, Banjarmasin, 7 Oktober 1977.
- Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Di Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Cetakan Kedua belas, Djambatan, Jakarta.
- Boedi Harsono, 2002, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Cetakan 1, Universitas Trisakti. Jakarta.
- Hadjon. H.P., 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya:.
- H.M. Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.
- H. Salim, HS dan Erlies Septiana Nurbani, 2016. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Rajawali Pers, Jakarta.

- Jayadi setiabudi, 2012, *Tata Cara Mengurus Tanah Rumah Serta Segala Perizinannya*, Buku Pintar, Yogyakarta.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia, 2008, Edisi Keempat, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Maria S. Sumardjono, 2008, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, Dan Budaya*, Kompas, Jakarta.
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Prenamedia Grup, Jakarta.
- Peter Mahmud Marzuki, 2009, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta.
- Muchsin, dkk., *Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah*, Rafika Aditama, Bandung.
- Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Ronny Hanitijo, 1994, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Satcipto Rahardjo, 2003, *Sisi-sisi Lain Dari Hukum di Indonesia*, Kompas, Jakarta.
- Scholten, P., dalam bukunya *Mr. C. Asser's Handleiding tot de Studie van het Nedelandsch Burglijk Recht: Algemeen Deel*, (N.V Uitgevers Maatschappij W.E.J Tjeenk Willink, Zwolle, 1931), sebagaimana yang diterjemahkan oleh Siti Soemarti Hartono, 1986, *Mr.C. Asser Penuntun Dalam Mempelajari Hukum Perdata Belanda: Bagian Umum Gadjah Mada University Press*, Yogyakarta.
- Setiono, 2004, *Rule Of Law: Supremasi Hukum*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta.
- Soedikno Mertokusumo, 1998, *Hukum dan Politik Agraria*, Universitas Terbuka Karunika, Jakarta.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, 2010, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 1983, *Hukum Adat Indonesia*, Rajawali, Jakarta.
- Soerjono soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.
- Soepomo, 1964, *Sejarah Politik Hukum Adat*, Djambatan, Jakarta.
- Supriadi, 2015, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Kencana Prenadamedia Group. Jakarta.

UNDANG-UNDANG

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah